

# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Brauweiler für das Teilgebiet „Im Kilgesacker“

Flur 5 M.1:1000



**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24.11.1988 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. 2007, S. 105).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 86).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 1066).
- § 8 des **Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.10.2005 (GVBl. S. 387).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – **Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865).
- § 17 des **Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. 2005, I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)** zuletzt geändert durch Gesetz 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245)  
**Landeswassergesetz (LWG)**, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), besonders § 2 Abs. 2

## TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung [§9 (1) 1 BauGB; §1 (2) Bau NVO]**  
Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO.  
Die nach § 5 Abs. 3 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig [§1 (6) 1 BauNVO]
- Maß der baulichen Nutzung [§9 (1) 1 BauGB; §§16, 17 BauNVO]**  
maximale Zahl der Vollgeschosse: II  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Bauweise [§9 (1) 2 BauGB; §22 (2) BauNVO]**  
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen [§9 (1) 4 BauGB; §§12, 14 (1), 23 (5) BauNVO]**  
Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stellplatz von mindestens 5,00m Länge freizuhalten.
- Höhe baulicher Anlagen [§18 BauNVO]**  
Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) wird beidseitig mit maximal 4,50m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich bzw. über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der beidseitigen Gebäudelinie zu ermitteln. Talseitig wird die Traufhöhe der Hauptbaukörper mit maximal 6,20m festgesetzt. Diese Höhe ist in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über dem gewachsenen Erdreich zu ermitteln.
- Flächen gemäß §9 (1) 26 BauGB**  
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind in Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden.  
Hinweis: Die endgültigen Böschungslinien ergeben sich aus der Straßenplanung.
- Grünordnerische Festsetzungen [§9 (1) 20, 25 BauGB; §86 (1) 3 LBauO; §8a BNatSchG]**  
Allgemein  
1. Gehölzbestand und Neuanpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.  
**Auf Baugrundstücken**  
1. Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10-12cm.  
2. Pro angefangene 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10-12cm.  
3. Die Befestigung der unbebauten Flächen, z. B. Kfz-Stellplätze oder Zuwegungen, ist nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. Gittersteine, Schotterrasen, Rasengittersteine, wulffrig verlegtes Pflaster (Fugenbreite >2 cm)  
4. Im Anschluss an die Baugrundstücke soll eine extensiv, privat genutzte Streuobstwiese angelegt werden, die zu erhalten und zu pflegen ist. Auf der ca. 3459,50m<sup>2</sup> großen Fläche soll eine Anpflanzung von ca. 35 Hochstamm Obstbäumen erfolgen.  
Die neu gepflanzten Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen. Um eine sukzessive Ueberwucherung zu vermeiden, ist eine zweimalige Mahd pro Jahr (Ende Juni, Mitte September) durchzuführen. Der Einsatz von Pestiziden, Bioziden und Flüssigdüngern ist untersagt.  
Zuordnungsfestsetzung nach §8a Satz 4 BNatSchG  
Die nach §9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen, sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.  
Empfehlungen:  
1. Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 70m<sup>2</sup> sollten in geeigneter Weise flächig begrünt werden. Mit der Fassadenbegrünung kann der häufig gering vorhandene Grünanteil im Baubestand verbessert bzw. vermehrt werden.  
2. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100m<sup>2</sup> sollten extensiv begrünt werden.  
3. Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschleppen, in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzuarbeiten. Eine Abfuhr des Mutterbodens sollte vermieden werden (§202 BauGB). Bei Lagerung des Mutterbodens sind die Anforderungen der DIN 18916 zu beachten.  
4. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollten Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann.  
5. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.  
6. Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.  
Hinweis: Weitergehende Ausführungen bzgl. Vorzugsweise zu verwendende Pflanzen, Schutzmaßnahmen, Pflanzenabstände u. ä. sind dem ergänzten landesplanerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.  
8. **Gestalterische Festsetzungen [§9 (4) BauGB; §86 LBauO]**  
8.1 **Dachneigung**  
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20°-45° betragen.  
8.2 **Einfriedungen**  
Einfriedungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig.  
Hinweis: Erd- und Bauarbeiten sind gemäß §21 (2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§17 DschPflG).

## PLANZEICHEN

	Dorfgebiet (MD); überbaubare Grundstücksfläche		Öffentliche Verkehrsfläche
	Dorfgebiet (MD); nicht überbaubare Grundstücksfläche		Wirtschaftswege
GRZ	Grundflächenzahl		Straßenbegrenzungslinie
GFZ	Geschossflächenzahl		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
II	max. Zahl der Vollgeschosse		Pflanzgebot: Laubbaum
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		schwarze Linie: Kartierung
	Baugrenze		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Leitungsrecht		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
			Vermaßung in Meter

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 20.07.2006	Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsbürgermeisters vom 01.10.2007 in der Zeit vom 17.03.2008 bis einschließlich 17.04.2008 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen	Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 08.05.2008 vom Ortsbürgermeister als Satzungsbeschluss beschlossen.	Ausfertigung Die Übereinstimmung des bestellten und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsbürgermeisters sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Brauweiler, den 08.05.2008 Der Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 23.05.2008 gem. §10 BauGB öffentlich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden der Verwaltungsverwaltung Kirs-Land von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Brauweiler, den 25.05.2008  
Der Ortsbürgermeister