

## Bebauungsplan „Steinerne Brücke“

### Stadt 56422 Wirges

### Verbandsgemeinde 56422 Wirges

## TEXTLICHE FESTSETZUNG NACH § 9 BAUGB

### I. Planungsrechtliche Festsetzung:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 2 + 3 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und ein Teilbereich als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 3 aufgeführten - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - werden nicht zugelassen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die unter § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen - Gartenbetriebe und Tankstellen - sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht zugelassen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Nachstehend aufgeführte sonstige nicht störende Gewerbebetrieb innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nicht zugelassen:

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i GewO sowie Betriebe mit Sex-Darbietungen (insbesondere Striptease-Lokale), die der Erlaubnis nach § 33a GewO bedürfen.

1.2.1 Festsetzungen für das Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2.2 Nachstehend aufgeführte sonstige nicht störende Gewerbebetriebe innerhalb des Mischgebietes sind nicht zugelassen:

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i GewO sowie Betriebe mit Sex-Darbietungen (insbesondere Striptease-Lokale), die der Erlaubnis nach § 33a GewO bedürfen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 + 17 BauNVO)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Diese betragen im allgemeinen Wohngebiet : GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8 und im Mischgebiet : GRZ = 0,6 ; GFZ = 1,2.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt. Lediglich für zwei Grundstücke im Nordwesten des Baugebietes wurde die Zahl der Vollgeschosse auf I begrenzt.

2.3 Firsthöhe (FH)  
Die Firsthöhe wird mit 9,50 m festgelegt.  
Als unterer Bezugspunkt gilt der ungünstigste Punkt der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Straßenfläche.  
Als oberer Bezugspunkt gilt die Dachbegrenzungslinie.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

3.3 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO mit bis zu max. 5,00 m<sup>2</sup> und maximal 1,50 m Tiefe, sowie 1/3 der Gebäudelänge ist zulässig.  
Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten.

3.4 Ein 2 m breiter Streifen entlang der Vorfluter (innerhalb der privaten Grünfläche) ist von jeglicher Bebauung und Anschüttung freizuhalten.

#### **4. Erforderliche Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Anlegung der Erschließungsstraße erforderlich werdenden Aufschüttungen, Abgrabungen und Betonrückenstützen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden. Die entstehenden Böschungen werden eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten, daher wurde auf deren Eintragung in der Planurkunde verzichtet.

#### **5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und** **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von** **Boden, Natur und Landschaft** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleifen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

##### 5.2 Bodenversiegelung

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen (alle nicht überbauten Flächen, d.h. auch die nicht bebauten Flächen der überbaubaren Flächen) sind vollständig bodenversiegelnde Befestigungen (z.B. Asphaltdecken, Beton) nicht zulässig. Gestattet sind nur ganz oder teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, z.B. breittufiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett; Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.

##### 5.3 Versickerung / Rückhaltung des Niederschlagswassers

Um die Wirkung der Versiegelung zu minimieren sollte das Oberflächenwasser nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

Es können folgende Maßnahmen getroffen werden:

###### 1. Versickerungsmaßnahmen

Versickerungsflächen sollten auf den Grundstücken angelegt werden, um die Versickerung des Oberflächenwassers gewährleisten zu können. Das Rückhaltevolumen sollte 3,50 m<sup>3</sup> betragen.

###### 2. Alternativ zur Ziffer 1 (Versickerung) könnte auch die nachfolgend beschriebene Rückhaltungsmaßnahme realisiert werden

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Regenwasser könnte über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Rückhalteinrichtung geleitet werden. Von dort sollte das Regenwasser gedrosselt (Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden) über eine Versickerungsmöglichkeit oder in den Regenwasserkanal der Verbandsgemeindewerke Wirges abgegeben werden. Das Fassungsvermögen der Rückhalteinrichtung sollte mind. 3,50 m<sup>3</sup> betragen.

Wird die Entnahme von Brauchwasser vorgesehen, sollte das Brauchwasservolumen zusätzlich zu dem Rückhaltevolumen vorgehalten werden.

- 5.4 Festsetzungen auf privaten Baugrundstücken  
Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind dauerhaft zu begrünen. Für Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken sind Arten nach Pflanzenliste (Punkt 6.3) zu verwenden.  
Bei an der Kreisstraße 145 und der geplanten „Ostumgehung Wirges“ gelegenen Grundstücken ist bei Neuanpflanzungen von Bäumen ein Abstand von mind. 4,50 m vom Rand des Verkehrsraumes (Fahrbahnrand) einzuhalten.
- 5.5 Die Verwendung von synthetischen Düngemitteln und von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

**6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

- 6.1 Als Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft hin sind die vorhandenen Gehölzanpflanzungen zu Erhalten bzw. mit standortgerechten Sträuchern und Heistern gem. Pflanzenliste (Punkt 6.3) in 3 bis 5 Reihen zu ergänzen.
- 6.2 Ausgleichsflächen  
Aufgrund der Tatsache, dass sich durch die geplante Maßnahme die Situation im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus landespflegerischen Gesichtspunkten verbessert, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
- 6.3 Pflanzenliste

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Standortgerechte Obstbäume	i.S.

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	Weißdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Grünflächen innerhalb des Baugebietes

Arten wie oben und zusätzlich möglich:

#### Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	rotblühende Kastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Tilia cordata	Winter-Linde

#### Sträucher:

Verwendet werden können zusätzlich zu den oben aufgeführten Arten standortgerechte Zier- und Decksträucher.

## **7. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 24 BauGB)**

### **1. Aktive Lärmschutzmaßnahmen**

Entlang der Kreisstraße 145 und der geplanten „Ostumgehung Wirges“ wird jeweils eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m bis 4,00 m (K 145) bzw. 2,00 m bis 3,50 m (Ostumgehung) über OK Straßenachse errichtet.

### **2. Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Für Grundstücke, die an die Kreisstraße 145 bzw. die geplante „Ostumgehung Wirges“ angrenzen, wird folgendes festgesetzt:

Schlafräume im Obergeschoss sollten grundsätzlich nur Fenster auf der kreisstraßenabgewandten Seite erhalten.

Sollte es planerisch unbedingt erforderlich sein, dass in den Obergeschossen Wohnraumfenster kreisstraßenzugewandt angeordnet werden, müssen diese der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

#### Hinweise:

a) Dies wird bereits durch handelsübliche Isolierverglasung, die dem neuesten Stand der Technik und der Wärmeschutzverordnung entspricht, erfüllt.

b) Weitere Hinweise zum Thema Lärmschutz können der zu diesem Bebauungsplan gehörenden gutachterlichen Stellungnahme des Schalltechn. Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard entnommen werden.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzung:

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBL.IS.339) sowie § 86 Abs. 1 - 3 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBL.S.307)

### 1. Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO):

- 1.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze orientiert sich an der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzverordnung der Stadt Wirges.

### 2. Außengestaltung der baulichen Anlagen:

#### 2.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen nur mit geneigtem Dach zulässig.

Die Dachneigung ist auf 18° bis 45° festgesetzt.

Lediglich für zwei Grundstücke im Nordwesten des Baugebietes ist die Dachneigung auf 30° bis 45° festgesetzt.

Garagen und Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet sowie Gebäude im Bereich des Mischgebietes können mit Dachneigungen unter 18° bzw. mit einem Flachdach ausgeführt werden.

#### 2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben oder Dacherker) dürfen pro Hausseite eine Breite von maximal 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

#### 2.3 Dach- und Baukörpergestaltung

Die Fassaden der Gebäude dürfen nicht mit Zementplatten oder Kunststoff verkleidet werden.

### 3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- 3.1 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.  
Insbesondere dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

### 3.2 Einfriedungen

#### 3.2.1 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Als Einfriedung sind grundsätzlich Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Mauern, Holzzäune und eingegrünte (bepflanzte) Maschendrahtzäune zulässig. Die Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.  
Hinweis: Bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtes zu beachten.

#### 3.2.2 Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.

## 4. Verbot der Ein- und Ausfahrt

4.1 Bei den an der K 145 gelegenen Baugrundstücken sind an der der Kreisstraße zugewandten Seite Zugänge, Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

4.2 Bei den an der geplanten „Ostumgehung Wirges“ gelegenen Baugrundstücken sind an der der Umgehungsstraße zugewandten Seite Zugänge, Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

Im Zuge des Bestandsschutzes wird das Flurstück 1010/4 (Schlosserei Bast) hiervon ausgenommen.

## III. Allgemeine Hinweise (ohne rechtsbildenden Charakter)

### 1. **Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen**

Die Einhaltung der Festsetzungen zu Bepflanzungen auf privaten Grundstücken ist im Baugenehmigungsverfahren durch Einreichen des erforderlichen Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen.

### 2. **Bodenbefestigungen**

Bodenbefestigungen sind nur in zwingend notwendigem Umfang und nur, soweit sie sich aus den genehmigten baulichen Nutzungen ergeben, vorzunehmen.

56422 Wirges, im Dezember 2003

BERATENDER INGENIEUR  
PLANUNG · OBJEKT BETREUUNG  
ING.-BÜRO A. HÜBINGER

Alexander Hübinger, Dipl.-Ing.

Lohmühlenstr. 60, 56422 Wirges

FDN: 02602/934503, FAX 934503

Hübinger, Dipl.-Ingenieur