

# Bebauungsplan "Vor Hahlen" der Ortsgemeinde Rommersheim



## A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB sowie BauNVO

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.  
 Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 2:  
 • Wohngebäude  
 • die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
 • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
 Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Absatz 3:  
 • Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
 Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, es wird festgesetzt:  
 GRZ = 0,30  
 Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ - Werte nicht ausgeschöpft werden können.  
 Bei der Ermittlung der Grundfläche ist eine Überschreitung nach § 19 BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen).

## 3. Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale sichtbare Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe der Baukörper darf nicht überschritten werden.  
 maximale sichtbare Wandhöhe 6,00 m  
 maximal zulässige Gesamthöhe 12,00 m  
 Die zulässigen sichtbaren Wand- und Gebäudehöhen dürfen auch an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten nicht überschritten werden.

## 4. Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, Reihenhäuser dagegen sind unzulässig.  
 Für die südlich (unterhalb) der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke gilt zusätzlich:  
 Die Höhenlage des Erdgeschosses (OKFFB EG) darf max. 0,40 m über der Erschließungsstraße oder max. 1,50 m tiefer liegen.  
 Als Bezugspunkt für die Festsetzungen wird gemäß § 18 BauNVO die Erschließungsstraße festgesetzt.  
 Dabei gilt als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der Wand) die Straßenebene der jeweilig erschließenden Verkehrsfläche. Als Straßenebene wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (=Straßenachse) festgelegt.

## B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO

### 1. Dachform und Dachneigung

Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Drempele sind zulässig, wobei die jeweils vorgeschriebene Wandhöhe nicht überschritten werden darf. Dachaufbauten sind als stehende Gauben erlaubt. Dacheinschnitte in den Längsfronten als Loggien sind unzulässig.

### 2. Äußere Gestaltung der Gebäude

**Fassade:**  
 Als Fassadenmaterial sind Putzflächen als Kellenstrich- oder Reibputze erlaubt, Putzflächen mit Musterstrukturen sind unzulässig. Holzhäuser in Holzkelettbauweise sind erlaubt, Holzhäuser in Holzblockbauweise (z. B. Rundstamm) sind nicht zulässig. Die Fensterformate müssen stehend sein, d.h. die Breite der Fenster muss kleiner sein als ihre Höhe.  
**Dach:**  
 Die Dacheindeckung ist in anthrazit-farbenem oder rotbraunem Material auszuführen (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine), die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln. Blumenrollbahnen und Wellplatten dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden. Dachverglasungen, Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt.  
**Werbeanlagen:**  
 Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt 1 m². Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.

### 3. Gestaltung der Außenanlagen

Zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Geländeunterschiede sind mit abgestuften Natursteinmauern oder steingefüllten Gabionen oder durch abgestufte, begrünte Böschungen abzufangen. Die einzelnen Mauer- bzw. Böschungsabschnitte dürfen eine Höhe von max. 1,00m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Bermen von mindestens 1,00 m Tiefe zu gliedern. Bei der Anlage von natürlichen Böschungen muss die Böschungsneigung 1:2,5 oder flacher sein.  
 Die festgeschriebene Höhe von Stützmauern gilt jedoch nicht im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.). Stützmauern sind zu begrünen, als Natursteinmauern oder als steingefüllte Gabionen auszuführen.  
 Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune (max. 1,00 m hoch) oder als Hecken (max. 1,50 m hoch) aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

## C Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. mit Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25a BauGB

a) Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterterrassen u.a. (Maßnahme M1).  
 b) Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.

## D Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

c) Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist nur nördlich der Erschließungsstraße zulässig. Für die Niederschlagswasserentwässerung der Flächen südlich der Erschließungsstraße sind durch die Grundstückseigentümer Rückhalte- und Versickerungsmulden mit einem Rückhaltevolumen von 50 Liter / m² versiegelter Fläche auf den privaten Grünflächen herzustellen (siehe A4 Rückhalteflächen).  
 d) Die dargestellten Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.  
 e) Für die in das Baugebiet einbezogenen Grundstücke sowie für die Erschließungsstraße werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

### A1

Die im Plan festgesetzten Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind flächig mit maximalem Pflanzabstand von 1,50 m zwischen den Gehölzen zu bepflanzen, dabei ist mindestens 1 Baum pro 50m² Pflanzfläche zu pflanzen.  
 Zu verwenden sind heimische Arten, z.B.  
 Bäume:  
 Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Eisbeere (Sorbus torminalis), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium), Obstbaum-Hochstämme in Lokalsorten  
 Sträucher:  
 Hatriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Eunimium europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Schneeball (Viburnum lantana und opulus), Wildrosen (Rosa canina, R. rubiginosa u.a.), Salweide (Salix caprea).  
 Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

### A2

Pflanzung von je einem Laubbaum II. Ordnung pro Grundstück entlang der Erschließungsstraßen.  
 Verwendung ausschließlich heimischer Arten (Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria). Zur Erzielung einer einheitlichen Gesamtwirkung sollte nur eine einzige Art ausgewählt werden.

### A3

Die im Plan dargestellten Flächen zur Entwicklung von Streuobst sind als Extensivgrünland zu entwickeln und in den ersten 5 Jahren 3mal jährlich, danach 1-2 mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen. Zusätzlich sind insgesamt mindestens 20 hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten zu pflanzen und zu pflegen. Die Flächen sind dauerhaft als Extensivgrünland ohne Geländeumbruch zu entwickeln. Der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Flächen nicht zulässig, ausgenommen ist die organische Düngung der Baumscheiben.

### A4 Rückhalteflächen

Die Flächen sind als Erdmulden bis 40cm Einstautiefe anzulegen. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.  
 Die Flächen dürfen in die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Maßnahme A1) integriert werden. Gelegentliche Rückschnitte der Gehölze zur Funktionssicherung sind zulässig.

## f) Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zulässig.

## Legende

**Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**  
 Füllschema der Nutzungsschablone  

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
max. Höhe der baulichen Anlagen	
max. Höhe der baulichen Anlagen	
Dachform, Dachneigung	

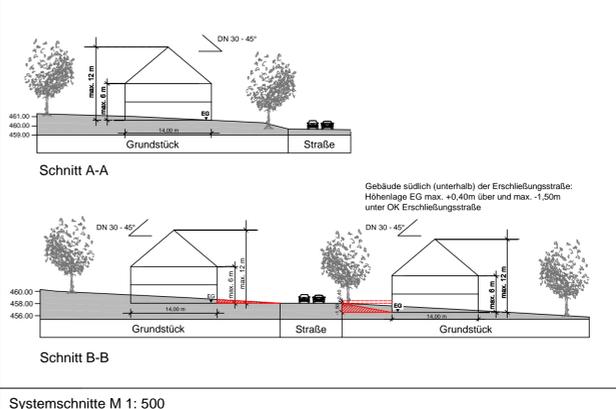
 o = offene Bauweise,  $\frac{\Delta}{\Delta}$  = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Begrenzungen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Bauferster  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 mögliche Grundstücksgrenzen

**Flächendefinitionen**  
 Verkehrsflächen  
 öffentliche Grünflächen  
 private Grünflächen  
 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Flächen für die Wasserwirtschaft

**Sonstige Planzeichen**  
 zu erhaltende Laubbäume (Maßnahme V 1)  
 neu anzupflanzende Laubbäume (Maßnahme A 2)  
 Lage des Profilschnittes mit Blickrichtung

- ### Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zurzeit geltenden Fassung
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahmes PlanV90 vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie der Anlage zur PlanV 90 in der zurzeit geltenden Fassung
  - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zurzeit geltenden Fassung
  - Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV- vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der zurzeit geltenden Fassung
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der zurzeit geltenden Fassung
  - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) in der zurzeit geltenden Fassung
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) in der zurzeit geltenden Fassung
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der zurzeit geltenden Fassung
  - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S.153) in der zurzeit geltenden Fassung
  - Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41) in der zurzeit geltenden Fassung
  - Landespflegegesetz (LPIG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) in der zurzeit geltenden Fassung
  - Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54) in der zurzeit geltenden Fassung
  - Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273) in der zurzeit geltenden Fassung
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159) in der zurzeit geltenden Fassung
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. S. 1757, 2797) in der zurzeit geltenden Fassung



**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Orts Gemeinderat Rommersheim Prüm hat am 23.03.2015 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
 Rommersheim, den \_\_\_\_\_ Ortsbürgermeister \_\_\_\_\_ H. Nöber

**Frühzeitiges Beteiligungsverfahren**  
 Gem § 3 (1) BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Offenlage der Unterlagen in der Zeit vom 30.06.2015 bis zum 30.07.2015 statt.  
 Gem. § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 05.06.2015 am Verfahren beteiligt.  
 Rommersheim, den \_\_\_\_\_ Ortsbürgermeister \_\_\_\_\_ H. Nöber

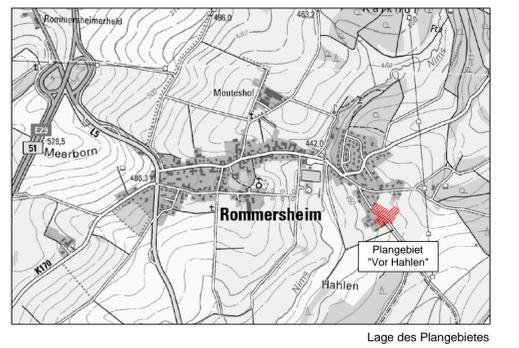
**Beteiligungsverfahren**  
 Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes nach § 3 (2) BauGB wurde am 13.10.2015 beschlossen.  
 Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.01.2016 bis 05.02.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.12.2015 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.12.2015 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.  
 Rommersheim, den \_\_\_\_\_ Ortsbürgermeister \_\_\_\_\_ H. Nöber

**Satzungsbeschluss**  
 Der Orts Gemeinderat Rommersheim hat am 15.03.2016 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 in der zurzeit geltenden Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Rommersheim, den \_\_\_\_\_ Ortsbürgermeister \_\_\_\_\_ H. Nöber

**Ausfertigung**  
 Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.  
 Rommersheim, den \_\_\_\_\_ Ortsbürgermeister \_\_\_\_\_ H. Nöber

**Bekanntmachung**  
 Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet.  
 Rommersheim, den \_\_\_\_\_ Ortsbürgermeister \_\_\_\_\_ H. Nöber

**Inkrafttreten**  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am \_\_\_\_\_ mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Triergartenstraße 54, 54595 Prüm von jedermann eingesehen werden kann.  
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 Rommersheim, den \_\_\_\_\_ Ortsbürgermeister \_\_\_\_\_ H. Nöber



**plan LENZ**  
 Plan - Lenz GmbH  
 Eicherather Straße 7  
 fon 0 65 55 / 92 03 - 0  
 info@plan-lenz.de  
 - 54616 Winterspelt  
 - fax 0 65 55 / 92 03 10  
 - www.plan-lenz.de

**Bebauungsplan "Vor Hahlen" der Ortsgemeinde Rommersheim**  
 Planzeichnung gemäß Satzungsbeschluss des Orts Gemeinderates vom 15.03.2016