

# Ortsgemeinde Wolsfeld

## **Bebauungsplan „Ortsmitte“ Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB („einfacher Bebauungsplan“) Verfahren gemäß § 13 BauGB**

**Textliche Festsetzungen  
Stand: 30. September 2021**

**Entwurf**

---

### **ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude .....	5
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz .....</b>	<b>5</b>
2.1	Sachlicher Geltungsbereich .....	5
2.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlage .....	5
2.3	Werbeanlagen .....	6
2.4	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen .....	6
2.5	Zahl der notwendigen Stellplätze .....	6
<b>3</b>	<b>Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....</b>	<b>7</b>

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs.1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

### 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend mit  $\textcircled{\text{II}}$  (zwei) festgesetzt.

### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlage

**Bezugspunkt** für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) ist die Höhenlage der nächstgelegenen, anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte.

Zur Erläuterung wird auf nachstehende Systemskizze verwiesen.

### Lage des Bezugspunktes

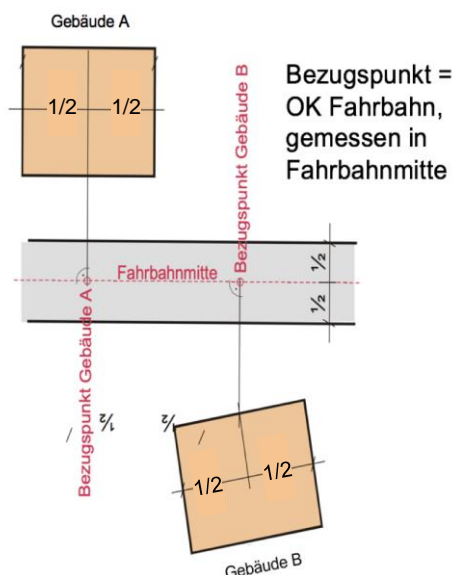


Abbildung 1: Systemskizze zur Lage des Bezugspunktes  
(Quelle: Eigene Darstellung)

**Definition der Traufhöhe:**

Als Traufhöhe (TH) gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Höhenlage der Trauflinie. Die Trauflinie ist bei beidseitig geneigten Dächern (z.B. Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer) gleich der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks<sup>1</sup> und der Oberkante der Dachhaut der jeweiligen Fassadenseite.

**Die Traufhöhe wird mit mindestens 5,50 m und maximal 8,00 m festgesetzt.**

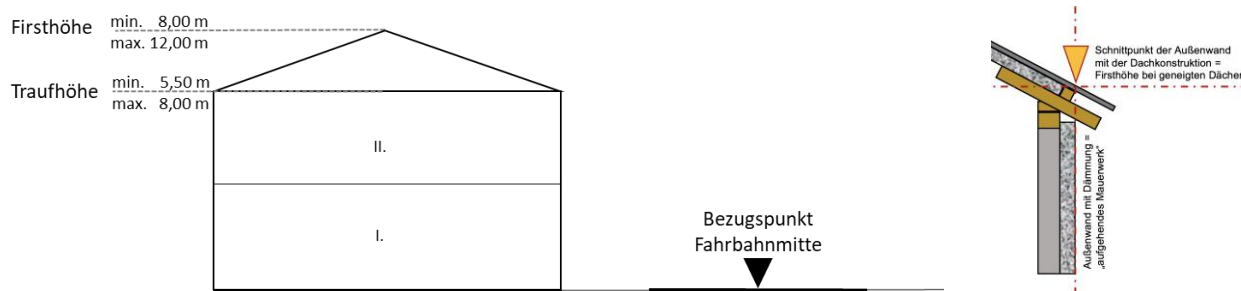
Zur Erläuterung wird auf nachstehende Systemskizzen verwiesen.

**Definition der Firsthöhe:**

Als Firsthöhe (FH) gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Firstlinie. Unter der Firstlinie ist bei beidseitig geneigten Dächern die äußere, obere Schnittkante der beiden Dachschenkel zu verstehen.

**Die Firsthöhe wird mit mindestens 8,00 m und maximal 12,00 m festgesetzt.**

Zur Erläuterung wird auf nachstehende Systemskizzen verwiesen.



**Abbildung 2:** Systemskizzen zur Definition der Höhenfestsetzungen (links Schemadarstellung zur Geschossigkeit sowie zur Definition der Trauf- und Firsthöhe, rechts Detail zur Traufhöhe)  
(Quelle: Eigene Darstellung, unmaßstäblich)

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes der Firsthöhe durch technische Anlagen, wie z.B. Kamine, Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung u.Ä. um maximal 25% kann ausnahmsweise zugelassen werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundfläche höchstens 10% der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

<sup>1</sup>

Als „aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

### 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl wird auf vier Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

## 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

### 2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Stützmauern, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

### 2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 2.2.1 Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die zulässige Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen folgendermaßen festgesetzt:

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 48° zulässig.

Für Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind zusätzlich auch Flachdächer oder Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 15° zulässig.

Alle Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

#### 2.2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Schiefer oder Kunstschiefer, Dachziegel und Dachpfannen in den Farben schwarz, anthrazit oder dunkelgrau, naturrot bis rotbraun und braun in matter Ausführung, Zink-, Titan und Kupferblech in nicht glänzender Ausführung sowie Materialien in vergleichbarer äußerer Erscheinungsform zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

#### 2.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Einzelne Gauben dürfen eine Breite von 2,0 m nicht überschreiten.

#### 2.2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz- und / oder Holzfassade oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Zusätzlich ist die Verwendung von Metallpaneelen in untergeordnetem Umfang, bis maximal 15% der jeweiligen Fassadenfläche, zulässig. Glänzende und glasierte Materialien zur Fassadengestaltung sowie Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Nicht zulässig sind zudem Holzblockhäuser als Rundstammhäuser und Naturstammhäuser und sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattungen.

### 2.2.5 Farbgebung

Als Fassadenfarbe sind helle Erdfarben, Weiß- und Grautöne sowie abgetönte Farben mit einem Weißanteil von mindestens 50% zu verwenden. Glänzende Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig.

### 2.3 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und werden in ihrer Größe auf maximal 1,50 m<sup>2</sup> pro Gebäude begrenzt.

### 2.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Zugang-/Zufahrt, Betriebsfläche, Stellplatz oder als Hof- bzw. Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Die Flächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird und daher als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.

Das Anlegen und die Bewirtschaftung von Nutz- oder Bauergärten gilt als landschaftsgärtnerische Gestaltung und dauerhafte gärtnerische Pflege im Sinne dieser Festsetzung.

Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen usw. sowie deren Unterbau sind in wasserdurchlässiger Bauweise, mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 herzustellen, sofern dies mit den wasserrechtlichen Belangen vereinbar ist. Hierzu sind offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Dränpflaster und vergleichbare Beläge zu verwenden.

Eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung oder Betonierung sowie das Anlegen von Schotter-, Split- Kies- und Schieferflächen einschließlich der Abdichtung des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) sind nur bis zu einem Flächenumfang von 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig.

### 2.5 Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 und Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 6 und Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit in einem Wohngebäude mindestens folgende oberirdische Stellplätze herzustellen sind:

1. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 80 m<sup>2</sup> je 1,5 Stellplätze,
2. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 80 m<sup>2</sup> je 2,0 Stellplätze.

Die Berechnung erfolgt anhand der Summe aller Wohnungen in einem Wohngebäude mit Addition der einzelnen Werte. Die Nachkommastellen bei der Gesamtzahl der erforderlichen Stellplätze werden hierbei stets zur nächsten vollen Zahl aufgerundet.

Im Übrigen finden die Vorgaben des § 47 LBauO und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. 2000, S. 231) ergänzend Anwendung. Dies gilt insbesondere für die Größe und Beschaffenheit der Stellplätze.

Für die Berechnung der Zahl, Größe und Beschaffenheit sonstiger erforderliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge für andere als Wohnnutzungen gilt die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. 2000, S. 231), einschließlich deren Anlage.

### 3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Bewertung von Bodenmaterials) ist ebenfalls zu beachten.
2. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
3. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.
4. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
5. Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
6. Auf die sorgfältige Standortauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
7. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
8. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-21 DSchG RLP).

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.



9. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
10. Für die Boden- und Bauschuttverwertung in Rheinland-Pfalz sind die ALEX-Infoblätter 24, 25, 26 und 27 relevant.
11. Im angegebenen Bereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert. Wenn 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.
12. Tritt bei Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Material auf, so ist dieses zu separieren und Bauleitung, ggf. Fachbauleitung, sowie die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
13. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breiten von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Die Telekom sollte 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können. Die Kosten für die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen sind vom Erschließungsträger zu tragen sind.
14. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu berücksichtigen.
15. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.
16. Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu ermitteln.
17. Brauchwassernutzung: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.
18. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ( $> 100 \text{ kBq} / \text{m}^3$ ) vorkommt. Dieses ist zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden.

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über  $100 \text{ kBq} / \text{m}^3$  festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.



Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch beim Landesamt für Geologie und Bergbau<sup>2</sup> eingeholt werden.

---

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Ortsmitte“ der Ortsge-  
meinde Wolsfeld.

Wolsfeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeisterin)

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Wolsfeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeisterin)

---

<sup>2</sup> Zum Zeitpunkt der Planerstellung auf der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (<http://www.lgb.rlp.de>) unter: ‚Radon‘ abrufbar.