



# Ortsgemeinde Arzfeld

## Bebauungsplan „Zum Eichelsberg“

**Textliche Festsetzungen**  
**Stand: 13. August 2018**  
**Vorentwurf**

---

### 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	Bauweise .....	4
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
1.5	Verkehrsfläche .....	4
1.6	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	4
1.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	4
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz .....</b>	<b>4</b>
2.1	Sachlicher Geltungsbereich .....	4
2.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen .....	5
2.3	Stützmauern.....	5
<b>3</b>	<b>Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....</b>	<b>5</b>

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

### **WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

#### I. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### II. Ausnahmsweise zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### III. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltung
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

## 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 entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

### 1.2.1 Zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 von Hundert zugelassen.

### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend des Eintrags in die Nutzungsschablone wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend § 18 BauNVO über die Begrenzung der Gebäudehöhe und der Wandhöhe festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als maximales Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (unterer Bezugspunkt) zu der Oberkante der Dachkonstruktion (oberer Bezugspunkt). Bei Flachdächern mit Attika ist die Oberkante der Attika der obere Bezugspunkt.

Die Wandhöhe wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem Erdgeschossfußboden (unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der

äußeren Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Bei Gebäuden mit Flachdach und Staffelgeschoss gilt die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses als oberer Bezugspunkt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) wird bestimmt als das Differenzmaß zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe des untersten, oberirdischen Geschosses und der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche, an deren höchsten Punkt, rechtwinklig gemessen in Grundstücksmitte. Erdgeschossfußbodenhöhen unterhalb der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche sind unzulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen nicht mehr als 0,50 m über die erschließende Verkehrsfläche hinausragen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Anlagen ist zulässig.

### **1.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### **1.5 Verkehrsfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen festgesetzt.

### **1.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 21a BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen sowie von überdachten und nicht überdachten Zweiradstellplätzen ist sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

### **1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl wird auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

## **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 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

## 2.3 Stützmauern

Stützmauern und Aufschüttungen zur Terrassierung der Geländeoberfläche, die das Straßenniveau um mehr als 0,5 m überschreiten, sind an der straßenzugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

## 3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Der Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
2. 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.
3. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
4. 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.
5. 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“.
6. Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
7. Auf die sorgfältige Standortauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
8. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
9. 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.

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.

10. Der Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen.
11. 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.
12. Für die Boden- und Bauschuttverwertung in Rheinland-Pfalz sind die ALEX-Infoblätter 24, 25, 26 und 27 relevant.
13. 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.
14. 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.
15. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu berücksichtigen.

---

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Zum Eichelsberg“ der Ortsgemeinde Arzfeld.

Arzfeld, den \_\_\_\_\_

---

Peter Antweiler (Ortsbürgermeister)

### 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.

Arzfeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Peter Antweiler (Ortsbürgermeister)