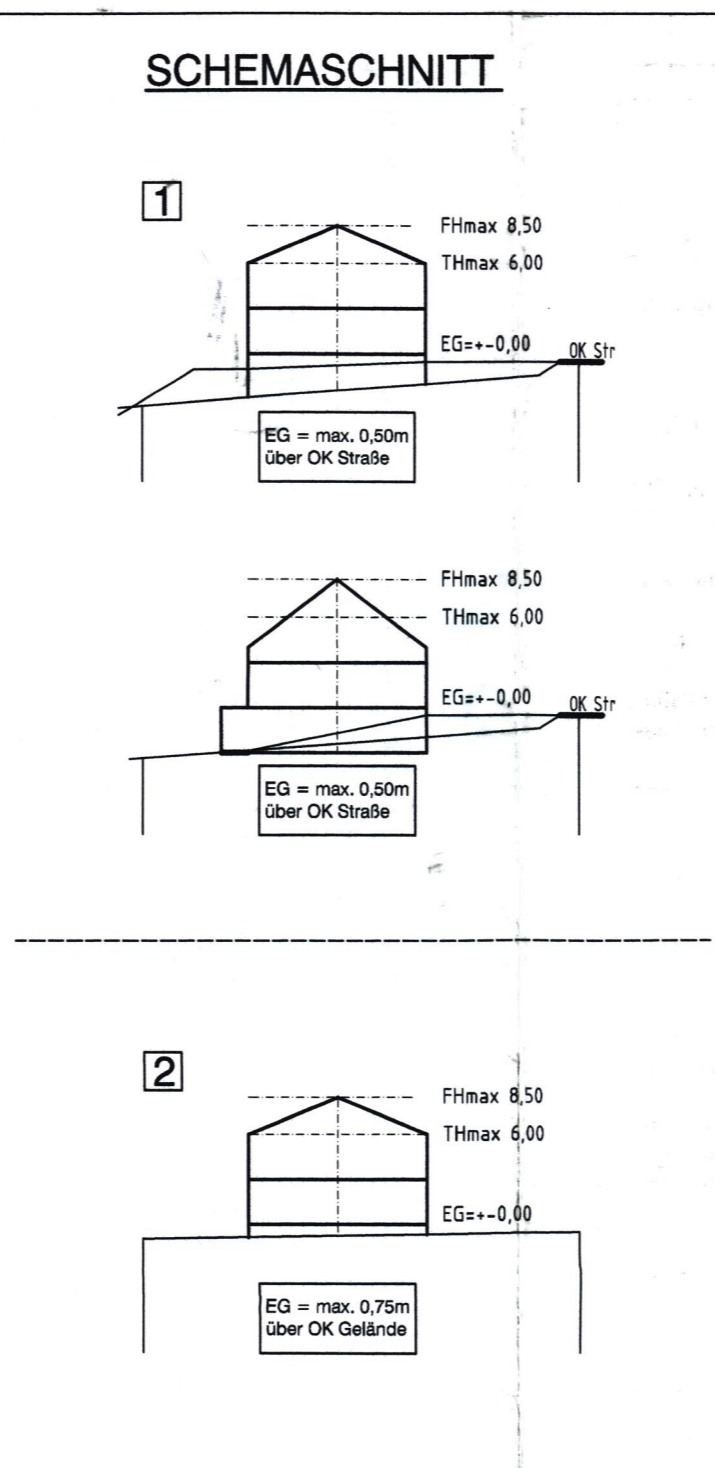


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE AMMELDINGEN

## Teilgebiet "Ortsteil Grimbach-Nord"



**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 22.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2988)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVO) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 8)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 109)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I Seite 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.10.2007 (BGBl. I S. 2479)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der zur Zeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (GVBl. Seite 387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 19)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 26.11.2008 (GVBl. Seite 294)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN** gem. PlanVO 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet  
Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B.

**Maß der baulichen Nutzung**  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.  
maximale Firsthöhe  
maximale Traufhöhe

**Füllschema der Nutzungsschablone**

**Bereichsbezeichnung, z.B.**

**Bauweise, Baugrenzen**  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

**Verkehrsf lächen**  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsf läche besonderer Zweckbestimmung  
Wirtschaftsweg

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
unterirdisch (H) SW-Kanal

**Grünflächen**  
Private Grünfläche

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**Maßnahmen-Nr. (s. auch textl. Festsetzungen)**

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Vorhandene Geländehöhe über NN (H)

**Bestandsangaben**  
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Platz.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9(1) BauGB

**A) Art und Maß der baulichen Nutzung**

- Art der Nutzung  
Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.  
Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 2iv. BauNVO.  
• Wohngebäude  
• Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4(3)1 und 2 BauNVO.  
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)3 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 4(3) 3-5 BauNVO.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)  
Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch den Schermschnitt in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt. Die dargestellten Trauf-, Firsthöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO als Maximalhöhen festgesetzt.  
Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt.
- Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.  
Die GRZ bezieht sich ausschließlich auf die gem. Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO. Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen dürfen nicht mit baulichen Anlagen überstellt werden.
- Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelwänden, eine Maximalhöhe von 7,00 m gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt.
- Höhenlage der baulichen Anlage (gem. § 18(1) BauNVO i.V. mit § 10 LBauO)  
Bezüglich der Höhenlage der Gebäude gilt der im Plan dargestellte Schermschnitt als verbindliche Festsetzung.  
Maßpunkt ist die geometrische Mitte des Hauptbaukörpers.
- Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Kellergraben sind § 9(1)4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampe eine Neigung von max. 10% nicht übersteigt. (§ 9(1)4 BauGB)
- Grundstückseinfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen mind. 50 cm zurückzusetzen.  
Die gem. § 9(1)26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag in einer Höhe bis 1,5 m) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.  
Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.
- Dort, wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudebestand grafisch decken, gilt der Bestand als maßliche Festlegung.

**B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

- Dächer  
Dachform  
Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° bis 45° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig. Bei Pultdächern darf das Versatzmaß max. 1,50 m betragen.
- Gärten und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschobener Bauweise als Einzelgauben zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
- Geneigte Dächer sind gem. § 88(6) LBauO auschl. in Schiefer, Kunstschiefer, Pfannen und als nicht blendende Metalldeckung in den Farben grau, braun, rotbraun, rot und anthrazit zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zugelassen.  
Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig, Putz, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidung, Fachwerkhäuser mit Aufschung und Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.
- Je Wohneinheit sind gem. 88(1) Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

**C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote** gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB

- Der parallel zur Erschließungsstraße verlaufende Muldengraben darf je Grundstück jeweils an einer Stelle in einer Breite von 5 m überbaut werden. Dabei ist der ordnungsgemäße Abfluß zu gewährleisten.
- Die straßen- und wegebegleitenden Grünflächen (Rasenmulde, Grünstreifen) sind gem. § 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Fertigstellung des Planums mit einem kräutereichen Landschaftsrasen in Anlehnung an RSM 8.1 einzusäen. Die Nachfolgenutzung erfolgt nach dem Unterhaltungskonzept des Bausträgers.
- PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Nutzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenes Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindermulch, Sand / Kies, o.ä. Auf einen entsprechenden wasserdurchlässigen Untergrund ist zu achten.
- Geländemodellierung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)  
Für flächige Aufschüttungen und Abgrabungen gilt:  
Erdböschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und ab einer Höhe von jeweils 1,5 m durch ≥ 0,5 m breite Terrassen zu staffeln.  
Stützmauern (nur zulässig als Natursteinmauer, natursteinverleibete oder verputzte Mauer) sind ab einer Höhe von jeweils 1,5 m mit ≥ 0,5 m breitem Zwischenraum zu staffeln.
- Gehölzhaushalt (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)  
Die auf den Baugrundstücken bei Baubeginn noch vorhandenen vitalen hochstämmigen Obst- und Laubbäume sind - soweit bautechnisch möglich - zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Während der Baubarbeiten sind sie gem. DIN 18920 zu schützen. Bei baubedingtem Verlust ist einfarbiger, gleichzeitiger Ersatz auf dem Baugrundstück neu anzupflanzen.  
Die aus bautechnischen Gründen bzw. zur Erhaltung eines gesunden Wohnumfeldes zu fallenden Bäume sind vor dem Einschlag von einer fachkundigen Person auf Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Entsprechend evtl. möglicher Vorkommen sind die Bäume außerhalb der Vegetationsperiode von Anfang Oktober bis Ende Februar d. J. zu fällen.  
Die jungen, hochstämmigen Obstbäume, die innerhalb des Baufeldes liegen, sind vor Beginn der Arbeiten auf das Gartengrundstück oder die ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu verpflanzen. Die Bäume sind nachfolgend zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Ausgleichsmaßnahme A 1 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)  
Auf den im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:  
Pro angefangene 100 m² Fläche sind je 1 Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm und 50 Laubsträuchern aus u.g. Artenliste als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die zulässigen Grenzabstände entsprechend der §§ 44 bis 47 Landesnachbargesetz sind zu berücksichtigen.  
Der Ziergehölzanteil darf 20 % der Gesamtanzahl nicht überschreiten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Als Arten können z.B. verwendet werden (nicht abschließend): Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) oder Zierlaubbaume, [Hochstamm, 3xv, m. B., 14-18]  
Obstbäume [Hochstamm, 2xv, o. B., 12-14 cm] gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP.  
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus laevigata), Wildrosen (Rosa spec.) oder grünblättrige Laub-Ziersträucher [3-5 Grundtriebe, 2 x v, o. B., 150-200]  
Die gehölzfreien Zwischenräume sind alternativ max. 2-mal im Jahr zu mähen, als Eigenentwicklungsfläche der freien Entwicklung zu überlassen oder als naturnahe Staudenrabatte / Gehölzunterpflanzung anzulegen.

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

- Umsetzung und Zuordnung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 und 135 BauGB)  
Die Maßnahmen auf der Fläche A 1 sind anteilmäßig in der ersten Planperiode nach Gebrauchsfähigkeit der jeweils zugeordneten Gebäude umzusetzen.  
Die Fläche A 1 ist anteilmäßig jeweils dem unmittelbar angrenzenden Baugrundstück zugeordnet und bei Vermessung der einzelnen Grundstücke entsprechend zuzuweisen. Um die Umsetzbarkeit der naturschutzrechtlichen Festsetzungen auf den Ausgleichsflächen auf Dauer sicher zu stellen, dürfen die Ausgleichsflächen auch bei Grundstücksteilungen nicht von den jeweils unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken gemäß § 19 BauNVO abgetrennt werden. Zusätzlich sind die naturschutzrechtlichen Maßnahmen durch Eintrag einer entsprechenden Baulast oder Grunddienstbarkeit zugunsten von Ortsgemeinde und Eifelkreis als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB vor Baueingriff bzw. vor Baubeginn abzusichern.

**Hinweise**

- Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergründung zu schützen (§ 202 BauGB, DIN 18915 in aktueller Fassung) bleibt zu beachten.
- Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054, 4020 und 4124 festzulegen.
- Ein Anschluss von Grundrainen an den Schutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeanteile mit Erdanschluß durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:  
- Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
- Das DSHPRG § 17 ist bei Erdbohrungen zu beachten.
- Der „Erlaß zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ ist zu beachten. Sollten 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, Tierier umgehend zu informieren.
- Die Entwässerungseinrichtungen und Rückhalteanlagen sowie Fußwege im Bereich der Straßen, Wirtschaftsweg und öffentlichen Grünflächen werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Ausführungsplanung detailliert. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite fest.
- Niederschlagswasserbewirtschaftung  
Das Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine) wird empfohlen. Hierzu konnte das Niederschlagswasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken z.B. in Zisternen oder Teichen gespeichert werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.  
Es ist gesetzlich zu achten, dass keine Schmutzwasser oder Schadstoffe dem Grundwasser zugeführt werden.
- Regenerative Energien  
Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermie) wird empfohlen.
- Emissionen  
Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betriebsflächen kann es im Baugebiet betriebs- und witterungsabhängig zu wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen kommen.

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Ortsgemeinderat Ammeldingen hat am 07.04.2009 gem. § 2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 07.04.2009 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2009, Az. 06-090005-09, genehmigt.

54634 Bitburg, den 18.11.2009  
Kreisverwaltung des Eifelkreises  
Bitburg-Prüm  
Im Auftrag:

Gerhard Annen

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.05.2009 bis 24.06.2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.05.2009 mit dem Hinweis ortszulässig bekanntgemacht, dass Anträge während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Ortsgemeinderat Ammeldingen hat am 04.08.2009 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

Ammeldingen, den 23.06.09  
Vermessungs- und Katasteramt Prüm

Ammeldingen, den 30.11.2009  
Ortsbürgermeister  
R. Mayr

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadt-rates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bescheinigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Mit der Bekanntmachung vom 18.12.2008 wurde der Bebauungsplan

Ammeldingen, den 30.11.2009  
Ortsbürgermeister  
R. Mayr

Ammeldingen, den 30.11.2009  
Ortsbürgermeister  
R. Mayr

Ammeldingen, den 30.11.2009  
Ortsbürgermeister  
R. Mayr

Ammeldingen, den 30.11.2009  
Ortsbürgermeister  
R. Mayr

