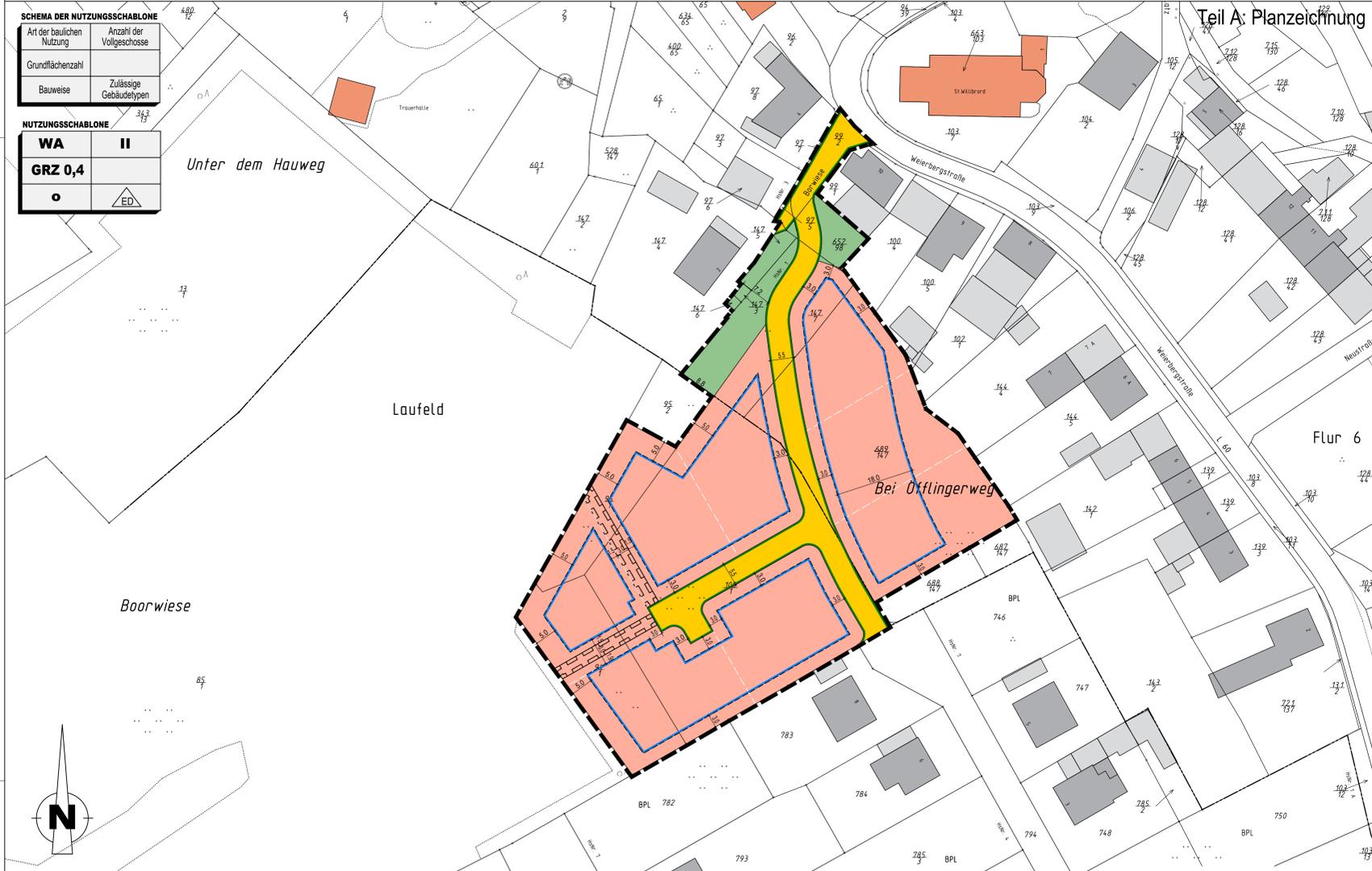


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Laufeld, Teilgebiet "Borwiese", beschleunigtes Verfahren gemäß §§13a & 13b BauGB



Maßstab 1:500

**SCHHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl          | Zulässige Gebäudetypen   |
| Bauweise                  |                          |

**NUTZUNGSSCHABLONE**

|                |           |
|----------------|-----------|
| <b>WA</b>      | <b>II</b> |
| <b>GRZ 0,4</b> | <b>o</b>  |
|                | <b>ED</b> |

**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.10.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.09.2020 (GVBl. S. 443).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 325).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2421), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3906).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 263), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4456).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung, (Stand der Planungsunterlage, Juni 2020).

Der Gemeinderat Laufeld hat am 16.01.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

gez. Karl-Josel Junk (Siegel)

Laufeld, den 25.01.2022  
Der Ortsbürgermeister

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.10.2018 bis 05.11.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.09.2018 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 25.09.2018 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 05.11.2018 gegeben.

gez. Karl-Josel Junk (Siegel)

Laufeld, den 25.01.2022  
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Laufeld hat am 16.01.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

gez. Karl-Josel Junk (Siegel)

Laufeld, den 25.01.2022  
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Laufeld hat am 16.01.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

gez. Karl-Josel Junk (Siegel)

Laufeld, den 25.01.2022  
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Laufeld hat am 16.01.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

gez. Karl-Josel Junk (Siegel)

Laufeld, den 25.01.2022  
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Laufeld hat am 16.01.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

gez. Karl-Josel Junk (Siegel)

Laufeld, den 25.01.2022  
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Laufeld hat am 16.01.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

gez. Karl-Josel Junk (Siegel)

Laufeld, den 25.01.2022  
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Laufeld hat am 16.01.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

gez. Karl-Josel Junk (Siegel)

Laufeld, den 25.01.2022  
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Laufeld hat am 16.01.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

gez. Karl-Josel Junk (Siegel)

Laufeld, den 25.01.2022  
Der Ortsbürgermeister

## Teil A: Planzeichnung

## Teil B: Textfestsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)**
- A) Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
- 1 Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
- 1.1 Zulässige Nutzungen:**
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):**
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.
- B) Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- (Siehe Nutzungsschablone)
- 1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche** (§§ 7, 19 BauNVO)
- (Siehe Nutzungsschablone)
- 2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche** (§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 3 Höhe baulicher Anlagen**
- Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches; bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc..
- Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade.
- | Dachform   | Maximale Firsthöhe in m |
|--|-------------------------|
| Satteldach   | 9,50                    |
| Krüppelwalmdach  | 9,50                    |
| höhenversetztes Pultdach mit gegenüberlicher Dachneigung | 9,50                    |
| Walmdach   | 9,50                    |
| Zeltdach   | 9,50                    |
| Pultdach   | 8,50                    |
| Flachdach  | 7,00*                   |
- \* Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der maximalen Oberkante der Attika.
- C) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude beträgt
- bei einem Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
  - bei einem Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.
- D) Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen, wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrand, Entwässerungsmulden etc., sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privatgelände errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.
- E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1 Maßnahme 1 - Versickerungsfördernde Maßnahmen**
- Freilflächen sind so zu gestalten, dass die Versickerungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gemäß DWA-A-138 - z. B. offenes Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- Dies gilt nicht für Flächen, für die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z. B. Arbeiten mit Schadstoffen oder wasserführenden Stoffen) oder nachgewiesener betrieblicher Erdformrisse eine Versiegelung erforderlich ist. Das Oberflächenwasser von schadstoffbelasteten Flächen darf nicht ohne vorherige Reinigung eingeleitet werden.
- 2 Maßnahme 2 - Rodungsarbeiten**
- Gehölzrodungen sind nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen, um die Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.
- 3 Maßnahme 3 - Artenschutz**
- Potentielle Einzelquartiere, die durch den Abriss des Gebäudes verloren gegangen sind, sind im direkten Umfeld an Gebäuden oder Bäumen durch zwei künstliche Fledermausquartiere (Fledermausfachkästen z. B. Fa. Schwieger) auszugleichen. Dadurch kann eine potentielle Betroffenheit von Einzelquartieren kompensiert werden.
- Um den Verlust eventueller Fledermausquartiere in Baumhöhlen auszugleichen, sind sechs Fledermausfachkästen (Fledermaushöhlen) in der Umgebung an Gehölzen anzubringen (z. B. Fa. Schwieger).
- Um den Verlust eventueller Niststätten in Bäumen für diverse Vogelarten zu vermeiden, sind vier Nistkästen (Nisthöhlen) in der Umgebung an Gehölzen anzubringen (z. B. Fa. Schwieger).
- Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Halbhöhlenbrütern im Zusammenhang mit dem erfolgten Gebäudeabriss sind zwei Halbhöhlenkästen an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes anzubringen (z. B. an öffentlichen Gebäuden).
- Auf Grund der nicht erfolgten ökologischen Baubegleitung bei den Rodungsarbeiten sind im lokalkräumlichen Umfeld zusätzlich neue Strukturen, welche auch als Winterquartier genutzt werden können, für die Tierarten zur Verfügung zu stellen:
- 4 x Fledermaus Großraum- und Überwinterungshöhle z. B. 1FW (Firma Schwieger Natur)
  - Die Nisthöhlen müssen mindestens ein- bis zweimal pro Jahr vom Kot befreit und gereinigt werden. Während der Wintermonate soll die Fledermaushöhle jedoch nicht geöffnet werden, um extreme Temperaturschwankungen im Inneren zu vermeiden. Auch zur Wochenstubenzzeit ist eine Kontrolle und Reinigung zu unterlassen.

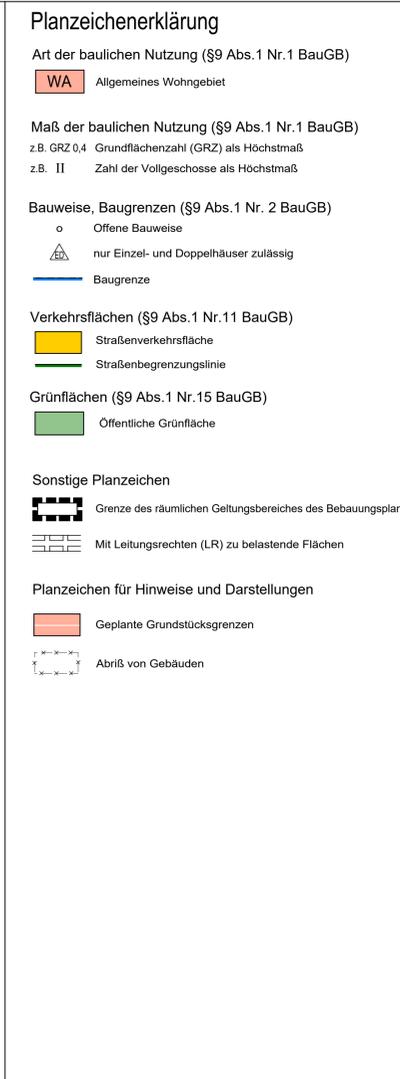
- II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- G) Dachgestaltung**
- 1 Zulässige Dachformen und Neigungen:**
- | Dachform   | Dachneigung in Grad |
|--|---------------------|
| Satteldach   | 25°                 |
| Krüppelwalmdach  | 25°                 |
| höhenversetztes Pultdach mit gegenüberlicher Dachneigung | 25°                 |
| Walmdach   | 15°                 |
| Zeltdach   | 15°                 |
| Pultdach   | 15°                 |
| Flachdach  | 5°                  |
- \* Das zulässige Versatzmaß für höhenversetzte Pultdächer beträgt maximal 1,50 Meter.
- 2 Ausgenommen von den Festsetzungen zu Ziffer 1 sind die Dächer von**
- Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
  - Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.
- H) Stellplätze und Garagen (Anzahl und Beschaffenheit)**
- 1** Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.
- 2** Zwischen den Vorderseiten von Garagen (Zufahrtsseite), welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen den Vorderseiten von halboffenen und offenen Garagen, wie Carports und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagen- bzw. Carportseitenwand ein Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 3** Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht mit der Längsseite parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten werden.
- I) Grundstückseinfriedungen**
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Einfriedungen baulicher Art (Mauern und Zäune), von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

## Teil C: Hinweise und Empfehlungen

- 1. Oberflächenentwässerung**
- Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zurückzuführen. Dazu ist ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche nachzuweisen. Die Rückhaltung kann beispielsweise über eine Retentionszisterne, -mulde oder -rigole erfolgen. Jede dieser Rückhaltemöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen. Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an die Straßenseite, der bei Vollfüllung der Rückhaltung anspringt.
- Das Entwässerungskonzept der einzelnen Grundstücke ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.
- 2. Altlasten**
- Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Aufwälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlases zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.
- 3. Straßenrandgrün**
- Die öffentlichen Grünflächen können als blütenreiche Bienenwiese entwickelt werden. Hier bietet sich regenziertifiziertes Saatgut der Region 7 von Saaten-Zeller mit der Kategorie „Feldrain und Saum (zur Anlage von mehrjährigen bis dauerhaften Blühstreifen in der Kulturlandschaft)“ an.
- 4. Artenschutzrechtliche Belange**
- Bei der Entfernung der Vegetationsdecke sind artenschutzrechtliche Belange, wie das Prüfen der Vegetationsdecke auf Vorkommen von Bodenbrütern oder geschützten Arten, zu beachten
- 5. Lärm- und Lichtemissionen**
- Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollen im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden, um Vogel- und Säugeltiere u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung beim Bau und der folgenden Nutzung).

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- Offene Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen
- Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
- Geplante Grundstücksgrenzen
  - Abriss von Gebäuden



Übersichtskarte - ohne Maßstab

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Laufeld Teilgebiet "Borwiese"**

Plan-Nr.: 0011  
Projekt-Nr.: 8818  
Maßstab: 1:500  
22.11.2021  
Blattgröße: 125 x 70 cm

Verfahren gemäß §§13a & 13b BauGB

Satzungsausfertigung

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELTPLANUNG GMBH  
MAXIMILIANSTRASSE 179  
WERNIGLADE  
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE