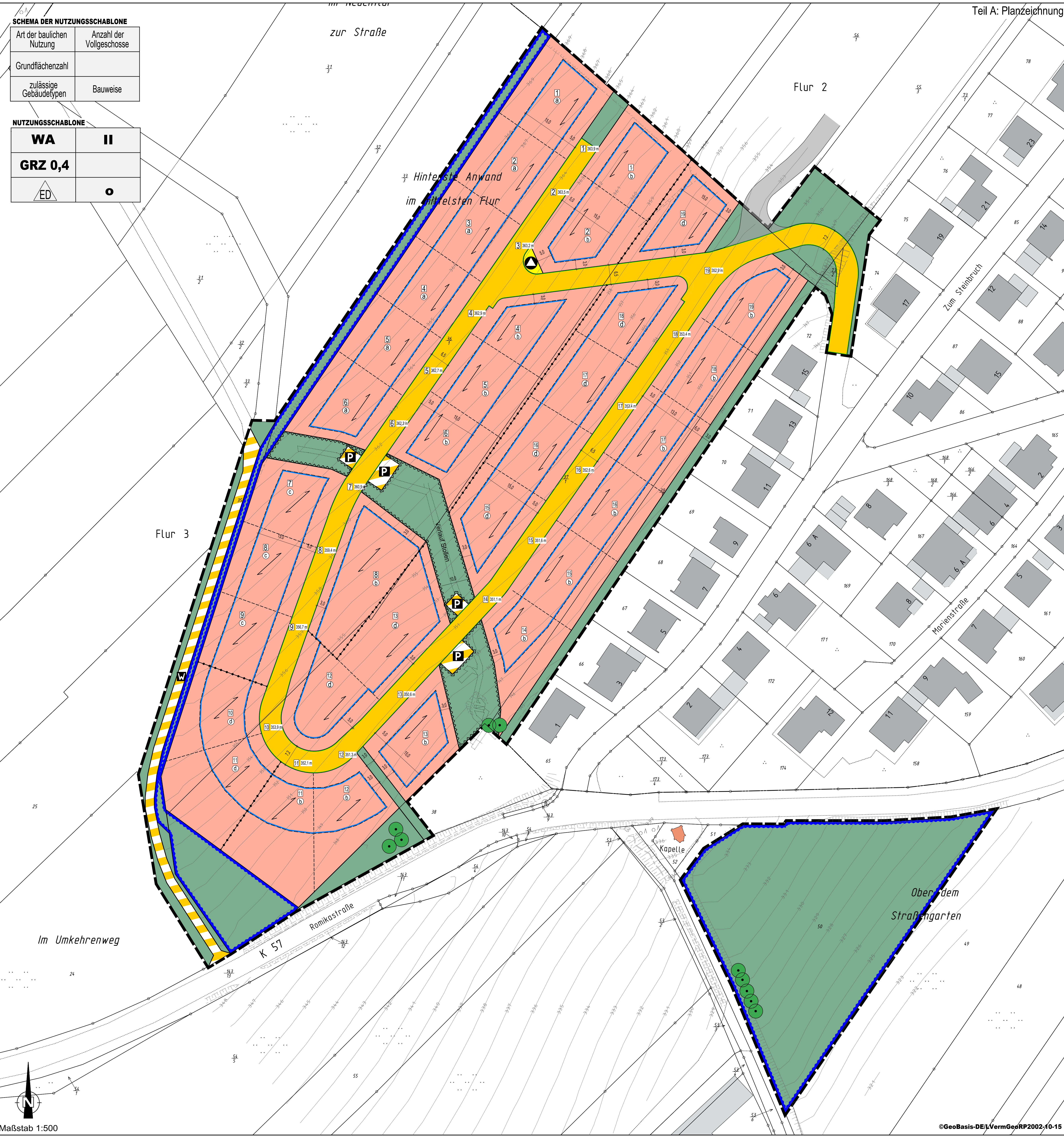


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Korlingen, Teilgebiet "Hinterste Anwand" - 1. Änderung



## Teil A: Planzeichnung

- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4.11.2017 (BGBl. I S. 3654) und der BauNVO vom 03.03.2011 (BGBl. I S. 8)
- A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 15 BauNVO  
**Allgemeines Wohngebiet - WA**  
 (§ 4 BauNVO)  
 1.1 Zusätzliche Nutzungen:  
 1. Wohngebäude,  
 2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,  
 3. Anlagen für Verwaltungen.
- B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)  
 1 **Grundflächenzahl**  
 (§§ 17 und 19 BauNVO)  
 (siehe Nutzungsschablonen)  
 2 **Vollgeschoss**  
 (§ 20 BauNVO)  
 (siehe Nutzungsschablonen)  
 3 **Höhe baulicher Anlagen**  
 (§ 18 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)  
 3.1 Oberer Messpunkt  
 Der obere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.  
 Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches.  
 3.2 Unterer Messpunkt  
 Der untere Messpunkt ist die geplante Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück. Die Baugruben sind in jedem Grundstück durch Planarischneit in der über NHN festgelegt und wird dem jeweiligen Grundstück durch eine schwarze Ziffer im eckigen Rahmen zugeordnet. Diese zugeordnete Bezugshöhe gilt auch, wenn die Straße im Zuge der Herstellung mit abweichender Höhe gebaut wird.  
 3.3 Traufhöhe  
 Die höchstzulässige Traufhöhe in Baufeld a beträgt 9,50 m.  
 Die höchstzulässige Traufhöhe in Baufeld b beträgt 4,50 m.  
 Die höchstzulässige Traufhöhe in Baufeld c beträgt 8,50 m.  
 Die höchstzulässige Traufhöhe in Baufeld d beträgt 7,50 m.  
 Davon abweichend gilt für die Baugrundstücke 10 d, 11 d und 19 d eine Traufhöhe von 6,0 m.  
 3.4 Oberkante  
 Die maximale Oberkante bei geneigten Dächern in Baufeld a beträgt 13,0 m.  
 Die maximale Oberkante bei geneigten Dächern in Baufeld b beträgt 6,0 m.  
 Die maximale Oberkante bei geneigten Dächern in Baufeld c beträgt 12,0 m.  
 Die maximale Oberkante bei geneigten Dächern in Baufeld d beträgt 11,0 m.  
 Davon abweichend gilt für die Baugrundstücke 10 d, 11 d und 19 d eine Oberkante von 11,50 m.  
 3.5 Maximal sichtbare Wandhöhe  
 Bei geneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 7,50 m an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedert sich in Vor- und Rücksprünge, Dachziele / Dächer / Verdächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterhalb der zu bemessenden Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe im Ganzen oder rechteckigen Draufsicht auf die aufgehende Wand.  
 Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagrechte in der Mitte zwischen den Schrittlängen der Wand mit der Dachhaut. Die Baugrundstücke im Bereich C der textlichen Festsetzungen dürfen auf der Talseite eine maximal Wandhöhe von 6,0 m haben.
- C) BAUWEISE**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, Doppelhaushälften werden einseitig mit Grenzbebauung errichtet. Doppelhäuser sind nur freistehend, also nicht durch Anenanderleitung mehrerer Doppelhäuser, zulässig.
- D) NEBENANLAGEN I.S.V. § 14 BAUNVO SOWIE STELLPLATZE, GARAGEN UND CARPORTS GEMÄß § 12 BAUNVO**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)  
 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.  
 Zwischen Gängen bzw. Carports, welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- E) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Die durch die Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung ist für das Hauptdach bindend einzuhalten. Eine Abweichung ist bis zu einem Winkel von 10° zulässig.
- F) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
 Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- G) GRÜNLÄCHEN, FLÄCHEN UND MANNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ZUR GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEM. LBauO**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)  
 1 **Gestaltung privater Freiflächen**  
 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind für eine andere zulässige Verwendung (Wege, Stellplätze, Sitzplätze, Mauern, Terrassenflächen o. ä.) benötigt werden. Die Anlage von unregulierten oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinbelägen im Vorfeld ist unzulässig.  
 2 **Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen**  
 Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind ausschließlich wasserundurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, offenes Pflaster, Schotterrasen, Rasengitterpflaster, wasserundurchlässige Decken etc.) zu verwenden.  
 3 **Anpflanzung auf privaten Baugrundstücken**  
 Auf den privaten Baugrundstücken ist mind. 1 hochstämmiger Laubbau (Mindeststammdurchmesser 8 m oder Mindesthöhe 12 m - jeweils ausgewachsen) bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.  
 4 **Einfriedigungen von Baugrundstücken**  
 Einfriedigungen an den Grundstücksgrenzen von Baugrundstücken sind ausschließlich in Form von Laubgehölzhecken, ggf. ergänzt mit einem Zaun, zulässig. Falls erforderlich sind hochschnittliche Laubgehölzhecken bis 80 cm Höhe zulässig.  
 5 **Begrünung von Nebenanlagen**  
 Garagen, Carports und überdachte Stellplätze, welche mit einem Flachdach oder fach geneigten Dach bis 15° Dachneigung errichtet werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gras-Krautbegrünung, Stauden- oder Sedumbegrünung zu versehen. Die erforderliche Vegetationsschichtdicke richtet sich nach den Vegetationsanforderungen.  
 6 **Gestaltung der Regenrückhalteflächen**  
 Die geplanten Regenrückhalteflächen sind wie folgt anzulegen: Die Muldenhöhe ist mit einem speziellen Saugfilz für Landschaftsarbeiten für Feuchtschichten (RSM 7.2.1) und die verteilende Flächen mit einer Initialsaat mit einer regionaltypischen, kräuterreichen Strauchmischung (RSM 7.2.2) einzulegen. Die Wieserflächen sind mittels ein- bis zweischüriger Mahd ab Mitte Juni extensiv zu pflegen und ohne Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln zu erhalten. Das Mahd ist abzuräumen. Die Form der Rückhaltebecken muss sich organisch in die Landschaft einfügen. Der Zaun und die Böschungspflichten sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Laub- oder Obstbäumen gemäß Pflanzliste und Pflanzqualitäten in der Begrünung lockig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 7 **Öffentliche Grünflächen**  
 Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind durch Einsatz mit einer regionaltypischen, kräuterreichen Saatmischung (RSM 7.1.2) als Wieserflächen zu entwickeln und mittels ein- bis zweischüriger Mahd ab Mitte Juni extensiv zu pflegen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Das Mahd ist abzuräumen. Zur optischen Eingrünung sind sie mit Laub-/Obstbäumen gem. gemäß Pflanzliste in der Begrünung lockig zu bepflanzen.  
 8 **Gehölzauswahl für Anpflanzungen**  
 Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, insektenfressende und/oder vogelfreundliche Laubbäume und -sträucher zu verwenden (Wahl gem. Pflanzliste in Begrünung). Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Eine fachgerechte Pflanzung, Erhaltung und Pflege der Bäume bzw. Sträucher ist zu gewährleisten. Abgestorbene Bäume sind spätestens nach einem Jahr standortstreu nachzupflanzen.  
 9 **Erhalt von Bäumen**  
 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei der Gehölzauswahl sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode durch standortgerechte Nachpflanzungen in einer Wuchsstärke/Stammumfang von 35/40 zu ersetzen.  
 10 **Artenschutzmaßnahmen**  
 Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden (Tötung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist - in Anlehnung an § 39 Abs. 1 BNatSchG - die Bauforträumung ausschließlich im Winter durchzuführen (01.10. - 29.02.).
- H) DACHGESTALTUNG**  
 1 **Dachform und -neigung**  
 Es sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Mansarddächer sind nicht zulässig.  
 Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.  
 Anenandergebäude Doppelhaushälften müssen in Dachform und Dachneigung identisch sein.

## Teil B: Textliche Festsetzungen

- 2 Dachneigung**  
 Als Dachneigung sind nur unglasierte Dachziele, Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Einsteckziegel aus nicht glänzendem Metall in den folgenden Farben zulässig: RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Antrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Graugrün), RAL 7032 (Schwarzbraun), RAL 8005 (Türkisblau), RAL 8007 (Schwarzgrün).  
 Als Eindeckung flach geneigter Dächer sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Folien in den oben genannten Farben zulässig.  
 Anenandergebäude Doppelhaushälften müssen in ihrer Dachneigung identisch sein. Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-Solaranlagen) sind zulässig.
- 3 Dachaufbauten**  
 Dachaufbauten (z.B. Gauen) sowie Zwerchgiebel sind zulässig, dürfen jedoch nur eine maximale Breite von 33% der jeweiligen Dachseite betragen.
- I) FASSADENGESTALTUNG**  
 Zulässig sind ausschließlich nicht glänzende oder reflektierende Materialien.
- J) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)**  
 Je Wohneinheit sind mindestens 2 frei anfahrbare Pkw-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.
- K) GESTALTUNG DER AUBENANLAGEN**  
 1 **Geländeveränderungen und Stützmauern**  
 Durch Geländeänderungen notwendig werdende Stützmauern sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Höheren Mauern sind durch ein mindestens 2,0 m breites Begrünte Band zu unterbrechen.  
 Geländeänderungen ohne Einsatz von Mauern sind durch weiche Bepflanzungen im Grenzverhältnis von maximal 1:1,5 oder flacher zum vorbelebenden Ugelände anzulegen.  
**Teil C) Hinweise und Empfehlungen**  
 1 **Boden**  
 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Versickerung und Vergrüung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenverlagerung.  
 Die DIN 18 300 „Erdbauarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu berücksichtigen.  
 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsanweisung im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2“) zu beachten.  
 2 **Pflanzungen, Baumschutz**  
 Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind die Ausführungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.  
 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“ sowie die DIN 18 915 - „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“.  
 3 **Archäologische Funde**  
 Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) rechtzeitig anzulegen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Bei Entdeckung von Funden oder sonstigen Bauresten sind zuzunehmende Funde (z.B. Mauern, Erdbefestigungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Röhren, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der örtlichen Denkmalgeschützte der Kreisverwaltung Trier-Saarburg sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.  
 4 **Pflanzliste**  
 Schematische Geländeschnitte  
 Bereich "a"  
 Bereich "b"  
 Bereich "c"  
 Bereich "d"

## 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)**  
 o Offene Bauweise  
 Baugrenze

**Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Parkplätze  
 Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen  
 Zweckbestimmung: Abfallentsorgung; Standplatz für Hausmüllsammelbehälter am Tage der Abholung

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Öffentliche Grünfläche

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
 Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a u. 25b BauGB)**  
 Erhaltung von Einzelbäumen gem. textlichen Festsetzungen

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Geplante Grundstücksgrenzen  
 Zuordnung der Höhenmesspunkte  
 Zuordnung von textlichen Festsetzungen  
 Darstellung Verkehrsfläche im Falle einer Erschließung eines weiteren Bauabschnitts  
 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
 Hauptfirstrichtung (bindend)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Übersichtskarte** - ohne Maßstab  
 Korlingen  
 Geltungsbereich des Bebauungsplans  
 Galgenkopf  
 K 57

<p><b>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</b>          - Es gilt die Baugesetzgebung (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.11.2017 (BGBl. I S. 3654)          - Es gilt die Baunormenverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.03.2011 (BGBl. I S. 8)          - Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 07.12.2002 (GVBl. S. 403)          - Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 07.12.2002 (GVBl. S. 403)          - Hinsichtlich der vorgeordneten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Inwieweit das Plangebiet bestehende Rechtsvorschriften aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverdränglichkeit dieses Plans außer Kraft.          - Die von den Normen, Richtlinien und Regelwerken, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen werden und jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzunehmen und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung, Bürger - Untere Kirchstraße 1, 54220 Wittlich, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.</p>	<p>Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.          Stand der Planunterlagen: April 2016</p>	<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist vom Rat am 16.05.2023 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 02.06.2023 öffentlich bekanntgemacht worden.          Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am 16.05.2023 beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 02.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom 12.06.2023 bis 13.07.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgetreten.          Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 12.06.2023 bis 13.07.2023 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>	<p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekräftigt.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.          Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.          Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p>
Korlingen, den	Korlingen, den	Korlingen, den	Korlingen, den	Korlingen, den	Korlingen, den	Korlingen, den
Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Korlingen Teilgebiet "Hinterste Anwand" - 1. Änderung**

Plan-Nr.: 001/1  
 Postleitzahl: 8801  
 Maßstab: 1:500  
 Datum: 18.07.2023  
 Blattgröße: 13x18 cm

Verfahren nach § 13a BauGB

Satzungsausfertigung

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT  
 STADTPLANUNG, RAUM- UND UMWELTPLANUNG GMBH  
 MAINHARDTSTRASSE 178  
 D-54292 TRIER, MOSEL  
 WWW.BKS-TRIER.DE