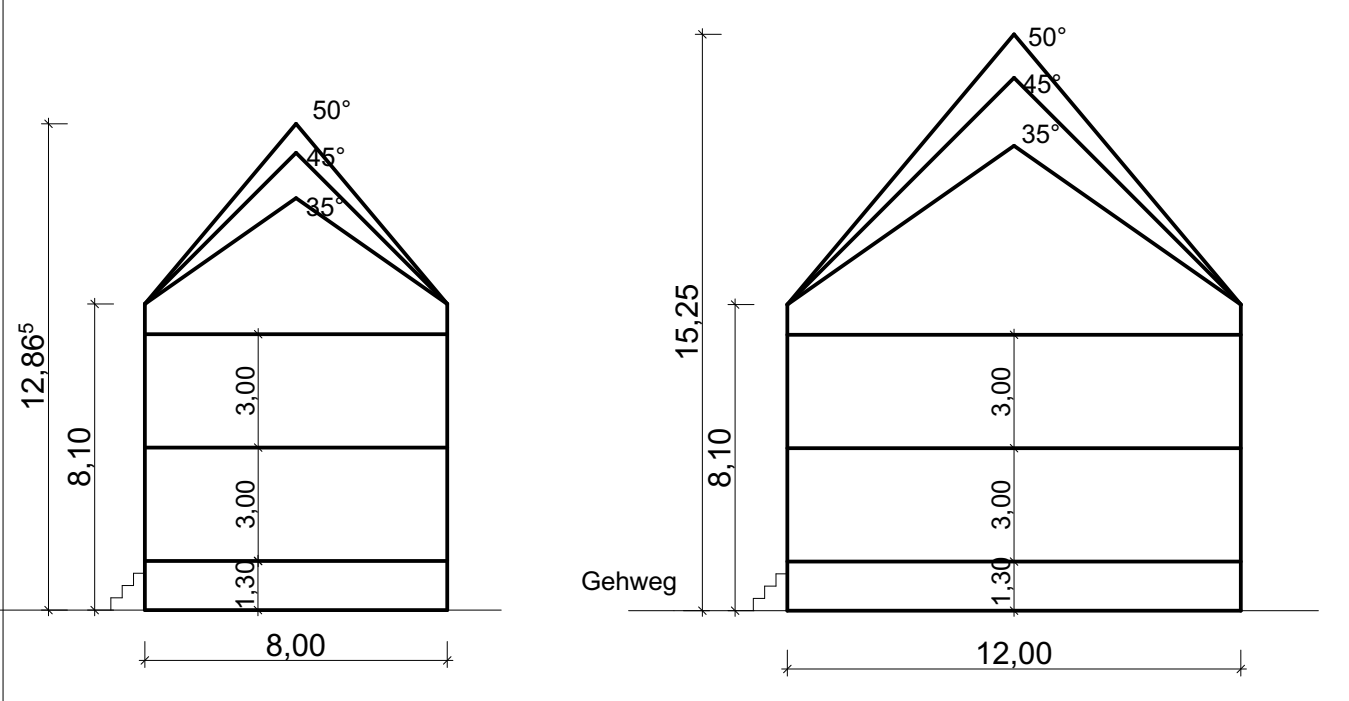




**A. Textliche Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Historischer Ortskern Wiltigen“**

- Maß baulicher Nutzung (§ 9, Abs. 1 (1) BauGB und § 16 (2.4.6), § 19 (3.4) § 20 (2.3,4) und § 21 a BauNVO)**
  - Die maximale Grundflächennutzungsrate beträgt 0,6 und kann für Nebenanlagen um 0,2 überschritten werden auf 0,8. Die maximale zulässige Geschossflächenzahl beträgt 2,0.
  - Die Hauptgebäude müssen mindestens mit zwei Vollgeschossen gebaut werden. Ein drittes Vollgeschoss ist beim Ausbau des Dachgeschosses zulässig bis zu 85 % statt 75 % der Flächen über 2,30 m.
  - Stufgeschoss und Flachdächer sind nicht zulässig.
  - Die maximale mittlere Traufhöhe an der Erschließungsstraße darf 8,10 m betragen. Die maximal zulässige mittlere Firsthöhe in Bezug auf die Erschließungsstraße ist 15,25 m.



M 1:200

- Je Grundstück sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- Grundstücksteilungen und Grundstückszusammenlegungen sind nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich. Für sie ist vorab ein Antrag bei der Verwaltung einzureichen.
- Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Öffentliche und dezentrale Stellplätze dienen der Versorgung des Bestandes mit ausreichend KFZ-Plätzen, dem Anpflanzen von Bäumen und der Anlage von Aufenthaltsbereichen und Spielanlagen. Sie werden mit V als öffentliche Vielzweckflächen gekennzeichnet und sind von Bebauung freizulassen.
- Hochwasser (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Gebäude, die innerhalb des Hochwasserbereiches für ein 100-jähriges Hochwasser liegen, müssen bei der Erneuerung, Sanierung oder Neuplanung ein hochwasserkompatibles Bau- oder Nutzungskonzept der Gebäude berücksichtigen. Spätere Schadensersatzforderungen können hieraus nicht abgeleitet werden. Informationen erhalten sie bei der Kreisverwaltung. Die Bauweise ist im Bauantrag darzulegen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
  - Auf den mit V gekennzeichneten Flächen sind je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
  - Je 4 Garagen oder Carportanlagen muss ein Baum als Gliederung unmittelbar daneben gepflanzt werden.
- Sonstige Festsetzungen**
- Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB IV, mit §§ 16, 12 (1), 19, 21 a und 23 BauNVO**
  - Zulässige Anzahl an Garagen oder Carportplätzen nebeneinander wird auf je 4 Garagen oder Carport an einem Stück beschränkt. Je 4 Garagen oder Carportanlagen muss ein Baum als Gliederung unmittelbar daneben gepflanzt werden. Dann sind wieder weitere Anlagen wie vor erlaubt, jeweils 4 mit einem Baum und bis zu 80 % der bebauten Grundfläche inklusive Hauptgebäude.

**A Gestaltungsfestsetzungen nach § 88 Landesbauordnung**

- Dächer**
  - Es sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. An eingeschossigen Anbauten und Nebengebäuden, Garagen und Carports sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Flachdächer sind an Hauptgebäuden und Garagen ausgeschlossen.
  - Flachdächer sind ausnahmsweise bei untergeordneten eingeschossigen Anbauten an das Hauptgebäude zulässig, wenn diese als Dachterasse genutzt werden und dem Hauptgebäude ein Vollgeschoss untergeordnet ist. Die Brüstungen der Dachterrassen sind zu mauern und mit dem Gebäude einheitlich zu verputzen.
  - Bei den Dächern der Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 35° bis 50° und bei Garagenanbauten und eingeschossigen Nebengebäuden eine Dachneigung 15° bis 40° zulässig.
  - Die Dacheindeckung ist nur als Natur-/Kunstschiefer und als Ziegeldacheindeckung in grauen oder dunklen braunen Farbönen zulässig. Glasierte Ziegel sind unzulässig. Der Dachüberstand darf inkl. Rinne maximal 40 cm und ohne Rinne 25 cm betragen. Dachgauben sollen einen Abstand von mindestens 1,25 m zur Giebelwand einhalten. Es sind Satteldach-, Walmdach- und Schleppdachgauben zulässig. Bei Dachgauben soll die gesamte Breite aller Gauben kleiner als 50% der dazugehörigen Trauflänge des Daches betragen.
  - Ausnahmsweise sind bei Dachgauben Eindrückungen mit Glas und Zinkblech erlaubt.
  - Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn sie kleinfächig und untergeordnet eingebaut werden und nur dunkle Flächen oder Profile aufweisen. Helle Alukanten und Untergliederungen sind nicht zulässig.
- Fassaden**
  - Die Fassadenflächen sollen als verputzte Wandflächen in hellen bis mittelhell oder gedeckten natürlichen Farbönen ausgeführt werden. Andere Wandverkleidungen sind unzulässig.
  - Satteldachschwellen, Solar- und Photovoltaikanlagen sind an straßensichtigen Balkonen und Fassaden nicht zulässig.
  - Holzrundstammhäuser sind nicht zulässig. Holzhäuser verputzt sind zulässig, wenn sie den erforderlichen Brandschutz einhalten.
- Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen**
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen betragen mindestens 20% der Grundstücksfläche und sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Stein-/Schottergärten sind für die zu begründenden Flächen unzulässig.
- Wichtige Hinweise**
  - Es wird empfohlen, Fenster regionaltypischer Neubauten mit stehenden Formen zu bauen, d.h. die Höhe ist größer als die Breite. Liegende Fensteröffnungen bei größeren Glasfronten sollten in stehende Formate unterteilt werden.
  - Die zur Straßenbeschattung und Beleuchtung notwendigen Haltvorrichtungen müssen gemäß § 126 Abs. 1 BauGB auf den privaten Grundstücken geduldet werden.
  - Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 6 qm offener Vegetationsfläche oder wahrweise einem Baumquartier zu versehen. Baumstandorte sind vor dem Befahren zu schützen.

<p><b>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Es gilt die Baugesetzgebung (BauGB) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)</li> <li>Es gilt die BauNVO vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)</li> <li>Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanV) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)</li> <li>Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 03.02.2021 (GVBl. S. 6)</li> </ul> <p>Hinsichtlich der vorgeschriebenen gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Planungsbereiches bestehende Rechtsverordnungen sind dem Bundesgesetzgebungsprozess oder dem Landesgesetzgebungsprozess mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes aufzuzurechnen.</p> <p>Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke sind im Anhang des Bebauungsplanes aufgeführt. Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Werte sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuzuwenden und werden bei der Weiterentwicklung des Bebauungsplanes durch den Ortsbürgermeister der Gemeinde Wiltigen während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.</p>	<p>Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.</p> <p>Stand der Planunterlagen: August 2022</p> <p>Die Planaufstellung ist vom Rat am ..... nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Wiltigen, den Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Die 1. öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am ..... beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Wiltigen, den Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... bis ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p> <p>Wiltigen, den Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Der Rat hat am ..... nach § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die erneute (2.) öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am ..... beschlossen worden. Ort und Datum der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Wiltigen, den Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bezeugt.</p> <p>Wiltigen, den Der Ortsbürgermeister</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>Wiltigen, den Der Ortsbürgermeister</p>
--	---	---	---	--	--	--

<b>Teil A Planzeichen (PV) 1-6</b>	
1	Abgrenzung des Baugebietes "Historischer Ortskern"
2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Nummerierung. Z.B.: Stellplatzanlagen/Dorfplatz
3	Freizeithaltende Fläche am Kindergarten
4	Freizeithaltende Grünfläche
5	100 jähriges Hochwasserereignis
6	Private Vielzweckfläche
<b>Teil C Hinweise</b>	
	Kulturdenkmal
	Grundstück prüfen für zukünftige Bauentwicklung

<b>Bauherr:</b> Gemeinde Wiltigen Über die Verbandsgemeinde Konz Am Markt 11 54329 Konz	<b>Projekt:</b> Einfacher Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wiltigen "Historischer Ortskern"
<b>Planzeichnung:</b> Entwurf	<b>Planerin:</b> M 1:1000 Einfacher Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wiltigen "Historischer Ortskern"
<small>Bauh. MP / RV Dipl. Ing. (FH) Datum: 14.09.2022</small>	<small>Kartasterpläne als Grundlage</small>