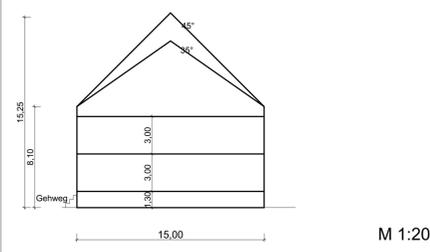
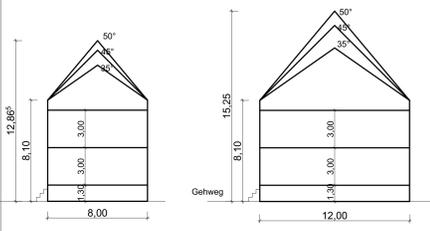




A. Textliche Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Historischer Ortskern Wiltigen“

- 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 Grundflächennutzung beträgt 0,6 und kann für Nebenanlagen um 0,2 überschritten werden auf 0,8. Die maximale zulässige Geschosshöhenzahl 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 freizuhalten.
- 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 i.V. mit §§ 16, 12 (1), 19, 21 a und 23 BauNVO**
 - Zulässige Anzahl an Garagen oder Carportanlagen 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 Farbtönen 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 mittelhellen oder gedeckten natürlichen Farbtönen 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 Grundstücksoberflächen**
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksoberflächen betragen mindestens 20% der Grundstücksoberfläche 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 cm offener Vegetationsfläche oder wahrweise einem Baumquartier zu versehen. Baumstandorte sind vor dem Befahren zu schützen.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
 - Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Es gilt die BauNVO vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanV) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBoO RLP) vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
 Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Planungsbereiches bestehende Rechtsverordnungen, die dem Landesgesetz entsprechen oder dem Landesgesetz entsprechen, treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.
 Quelle: der Normen, Richtlinien und Regelwerke des Bauwesens sind, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung, Konz. Am Markt 11, 54329 Konz während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
 Stand der Planunterlage: August 2022
 Die Planaufstellung ist vom Rat am nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Wiltigen, den
 Der Ortsbürgermeister

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.
 Wiltigen, den
 Der Ortsbürgermeister

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.
 Wiltigen, den
 Der Ortsbürgermeister

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.
 Wiltigen, den
 Der Ortsbürgermeister

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 bekundet.
 Wiltigen, den
 Der Ortsbürgermeister

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.
 Wiltigen, den
 Der Ortsbürgermeister

Teil A Planzeichen (PV) 1-6	
1	Abgrenzung des Baugebietes "Historischer Ortskern"
2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Nummerierung. Z.B.: Stellplatzanlagen/Dorfplatz
3	Freizuhaltende Fläche am Kindergarten
4	Freizuhaltende Grünfläche
5	100 jähriges Hochwasserereignis
6	Private Vielzweckfläche

Teil C Hinweise	
	Kulturdenkmal
	Grundstück prüfen für zukünftige Bauentwicklung

Bauherr: Gemeinde Wiltigen Über die Verbandsgemeinde Konz Am Markt 11 54329 Konz	Projekt: Einfacher Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wiltigen "Historischer Ortskern"
Planzeichnung: Entwurf	Planerin: Planungsbüro Vollmuth Rosa Vollmuth Dipl.-Ing. (FH) Kirchstraße 5, 54441 Kanzem Tel.: 06501/989420
<small>Bauz. MP / RV Dipl.-Ing. (FH) Datum: 14.09.2022 Kartasterpläne als Grundlage</small>	