

# Entwurf

## Einfacher Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wiltingen „Historischer Ortskern“ September 2022



Planungsbüro  
**Vollmuth**



Dorfentwicklung  
Bebauungsplanung  
Moderation

Hochbau- und  
Freiflächenplanung  
Gebäudesanierung

**Planungsbüro Vollmuth**

Büro für Dorfentwicklung, Bebauungsplanung, Moderation, Hochbau- und Freiflächenplanung

Bearbeitet durch:

Rosa Vollmuth, Dipl. Ing. (FH)

Marlene Philipp, Bachelor Architektur

Stand September 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Anlass, Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>1</b>
2.1	Historischer Wert .....	1
2.2	Bereiche für dezentrale Dorfplätze .....	2
2.3	Wertvolle gewachsene und zusammenhängende Grünbereiche.....	4
2.4	Nachverdichtungen im Bestand .....	6
2.5	Einfügen der Energietechniken in die historische Dorfgestalt .....	7
<b>3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen und überörtliche Planungen</b> .....	<b>8</b>
<b>A</b>	<b>Textliche Festsetzungen des einfachen</b> .....	<b>9</b>
	<b>Bebauungsplanes „Historischer Ortskern Wiltingen“</b>	
<b>A</b>	<b>Gestaltungsfestsetzungen nach § 88 LBO</b> .....	<b>10</b>
<b>B</b>	<b>Begründung zu den Textfestsetzungen und zur</b> .....	<b>11</b>
	<b>Planzeichen-Verordnung (PV) des Bebauungsplanes</b>	
<b>B</b>	<b>Begründung zu den Gestaltungsfestsetzungen nach § 88 LBO</b> .....	<b>15</b>
	<b>Anlagen</b> .....	<b>17</b>

# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wiltingen, „Historischer Ortskern“

## 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Wiltingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes **Historischer Ortskern** beschlossen. Die Lage des Geltungsbereiches ergibt sich:

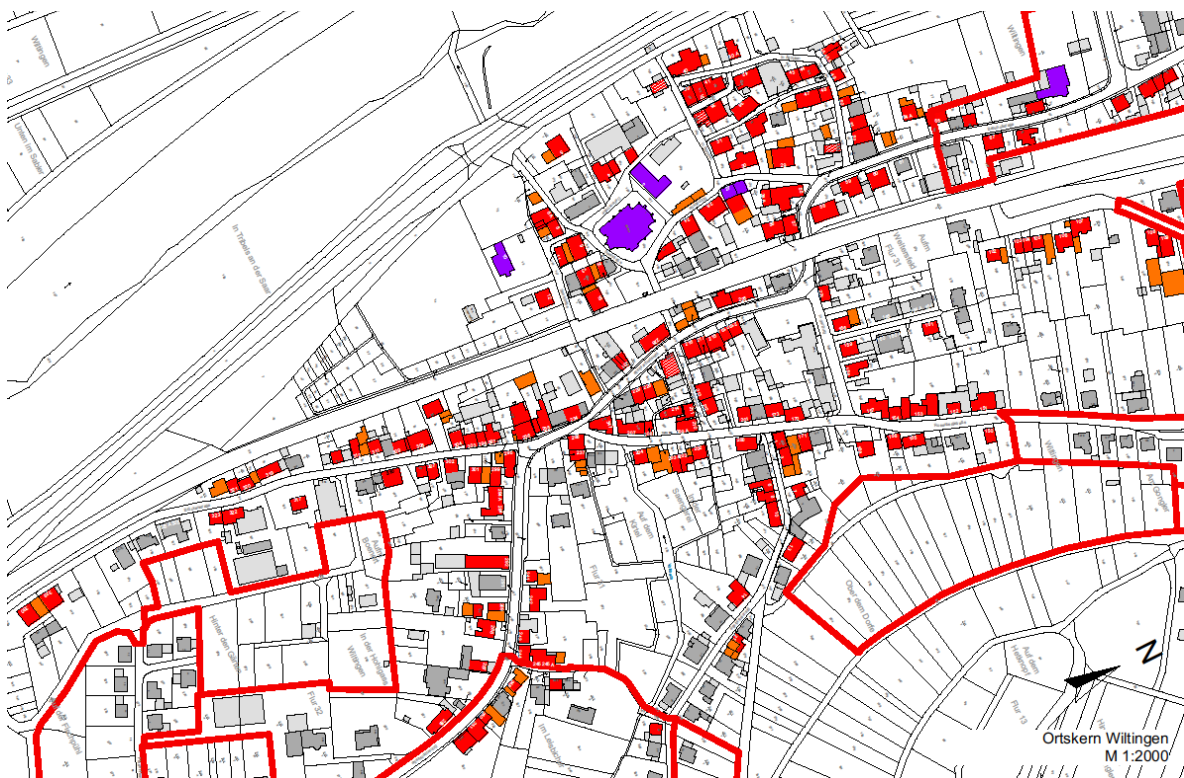
- aus den Flächen im Ortskern zwischen allen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Die rote Grenzdarstellung, siehe in der Karte unten sind vorhandene Baugebiete, bzw. geplante Erweiterungen.

## 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

### 2.1. Historischer Wert

Die Gemeinde Wiltingen hat sich das Ziel gesetzt, die Innenentwicklung zu fördern und eine Qualitätsverbesserung des Ortskernes durch die Festlegung eines einfachen Bebauungsplanes mit Gestaltungsfestlegungen zu ermöglichen.

Wiltingen hat sehr viel wertvolle Bausubstanz. 195 ortsbildprägende Gebäude insgesamt und davon 154 Hauptgebäude und 41 Scheunen. Das ist der überwiegende Teil der gesamten Gebäude im Ortskern. Jedes dieser im Plan rot als Hauptgebäude oder orange als Nebengebäude markierten Gebäude, kann durch das Land RLP gefördert werden und maximal 30.000.- € Zuschuss und ca. 35 % der Sanierungskosten nach vorherigem Antrag von der Dorferneuerung beantragen. Große Gebäude können derzeit bis zu ca. 40.000.- € beantragen.



**Abb.: Eigene Erhebung: Ortsbildprägende HG rot, Ortsbildprägende Scheunen Orange, Denkmäler violett**

In der Analyse wurde die historische Gebäudesubstanz untersucht und rot und orange dargestellt. Da sie den größten Anteil im Ortskern ausmacht ist eine Erhaltung der historischen Bebauung von kulturellem Wert. (Siehe Anhang 1)

### **Folgendes Planungsziel ergibt sich dadurch:**

- 1. Wertvolle Bauungsstruktur und Bestand an ortsbildprägenden Gebäuden langfristig durch einen Bebauungsplan schützen**
- 2. die historischen baulichen Elemente durch eine Gestaltungssatzung des Bebauungsplanes schützen und mit Zuschuss vom Land wieder erneuern.**

### **2.2. Bereiche für dezentrale Dorf- und Stellplätze festlegen, die langfristig von Bebauung freizuhalten sind.**

Bei Erweiterung, Umnutzung und Ausbau von Bestandsgebäuden müssen genügend Stellplätze von jeder Bauherrschaft nachgewiesen werden. Durch das Angebot der dezentralen Stellplätze, können diese Stellplätze von der Gemeinde durch die Bauherren abgelöst oder langfristig gepachtet werden. Eigentümer haben die Möglichkeit, private Stellplätze langfristig zu mieten und müssen dann die kleinen Grundstücke nicht vollständig versiegeln, gewinnen mehr Freiraum für Aufenthalt und Begrünung am Haus selbst.

Die bereits bestehenden Flachdach-Sammelgaragen –Ecke Bahnhofstraße und Im Ägypten sowie in der Scharzhofstraße – sind als breite freistehende Flachdachgebäude – nicht für das Ortsbild verträglich. Sie konnten über § 34 BauGB nicht verhindert werden. Da es das einzige gravierende Beispiel ist, will die Gemeinde zukünftig durch die Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes angemessen gestalten

Der Arbeitskreis, der die Erstellung des Bebauungsplanes begleitete erarbeitete Vorschläge für die Lage dieser neuen dezentralen Stellplätze. Die Vorschläge wurden im Bebauungsplan als **Vielzweckfläche** gesichert und müssen langfristig von Bebauung freigehalten werden. Sie sind im Plan gelb markiert und wurden von der Gemeindevertretung und Verwaltung vorab im Ankauf geprüft. Laut Vorgesprächen mit den Eigentümern, kann die Gemeinde dadurch insgesamt ca. 45 neue Stellplätze auf öffentlichen Plätzen und ca. 20 neue Stellplätze und 34 Garagen auf privater Fläche am Bahnhof realisieren.

Der Bebauungsplan soll zukünftige Stellplätze durch Begrünungsfestsetzungen wesentlich verbessern und die vielfältige Nutzung auch als dezentrale Dorfplätze fördern. Der Bebauungsplan soll Einfluss auf die Garagenbauwerke und die Durchgrünung von Stellplätzen nehmen. Auf diesen neuen dezentralen Plätzen sollen mindestens ca. 43 neue grosskronige Bäume gepflanzt werden, die den Aufenthaltswert im Ortskern für alle wesentlich verbessern werden.

**Siehe Anhang 2 Bebauungsplanentwurf.**

**Im Folgenden siehe Anhang 3, 4 und 5 der Teilbereichsentwürfe der Stellplätze**



Abb. Anhang 3: 20 Stellplätze, einen Spielplatz am Hang, direkte Fußwegeverbindung zwischen Neubaubereich und Kindergarten und 17 neue Bäume an der Rosenbergstraße

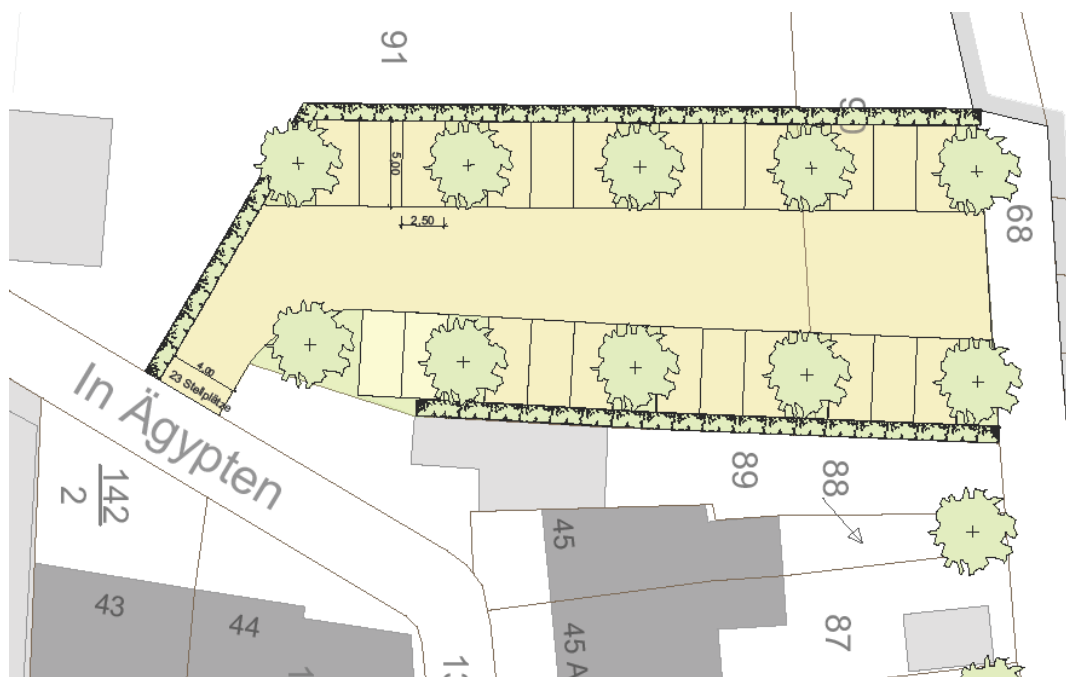


Abb. Anhang 4: 23 neue Stellplätze, 10 Bäume und einen Sitzplatz am Ortsrand In Ägypten



Abb: Anhang 5: Ca. 20 private Stellplätze und 37 Garagen oder Carports sowie 19 Bäume auf 240 qm Pflanzflächen

### 2.3. Wertvolle gewachsene und zusammenhängende Grünbereiche

In dichten historischen Ortslagen benötigen die Eigentümer Ausgleichmaßnahmen in der Nähe. Z.B. durch Kleingärten, Parks, öffentliche Grünflächen, Friedhof, vielfältige und vernetzte Zugänge zur freien Landschaft auf Erholungs- und Radwegen.

Der Arbeitskreis der Gemeinde zum Bebauungsplan im Ortskern schlug daher erste zu sichernde Flächen für Grünanlagen und Fußwege im historischen Ortskern vor. Dabei legte der Arbeitskreis auch ein Augenmerk auf die sogenannten „Pädchen“, alte historische Fußwegeverbindungen, die nun zu einem zusammenhängenden Fußwegenetz ergänzt werden sollen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden alle wichtigen privaten und öffentlichen Flächen als freizuhaltende Grünflächen gesichert.

Wichtige Fußwegeverbindungen sind in den jeweiligen Teilbereichsentwürfen zu finden. Diese Grundstücke sollten kurzfristig von der Gemeinde erworben werden.

## 2.4. Nachverdichtungen von Gebäuden im Bestand

Der Siedlungsdruck auf die Ortskerne steigt im Verdichtungsraum zu Luxemburg durch Generationswechsel bei den Gebäuden derzeit stark an. Für die Herstellung von Neubauten und Erweiterungen soll der Bebauungsplan die Maße der geplanten Projekte in die wertvolle historische Ortsstruktur einfügen.

Es ist von Vorteil, wenn neue Gebäude viele kleinere Wohneinheiten und barrierefreie Wohnungen haben. Zum einen fehlen solche Gebäude in Wiltingen und den gesamten Dörfern des Mosel- und Saarraumes. Zum anderen liegt das Plan-Gebiet zentral im Ortskern und die belebten Bereiche in Wiltingen sind auf ebenen und kurzen Wegen schnell zu erreichen. Der Standort eignet sich daher besonders für ältere Menschen. Auch jüngere Menschen oder Berufspendler kann man in ihren ersten Jahren im Ortskern halten, wenn genügend Mietwohnungen entwickelt werden.

Die Versorgung mit Stellplätzen durch über 105 neuen Parkplätzen soll die Erneuerung der Gebäude und den zusätzlichen Dachausbau ermöglichen, da die Satzung der Gemeinde 2 Stellplätze je WE erfordert.

**Hinweis:** Eine relativ ebene und große Fläche im Innenbereich zwischen Rosenbergstraße und Klosterbergstraße kann zur Nachverdichtung für ca. 22 neue Bauplätze genutzt werden. Hier sollten die Bauparzellen kurzfristig erworben werden, die für eine verkehrliche Anbindung wichtig sind. **Dieser Entwurf ist kein Bestandteil des einfachen Bebauungsplanverfahren. Die Bauplätze müssen über einen qualifizierten Bebauungsplan mit einer eigenen Satzung geplant werden.** Dieser Entwurf dient nur zur Begründung der Freihaltung der Flächen und um das Vorkaufsrecht der Gemeinde zu beanspruchen. (Siehe Anhang 6)



Abb.: Entwurf zum Neubaugebiet zwischen Klosterbergstraße und Rosenbergstraße, 22 Häuser, ca. 56 Bäume

Ebenso sollen Flächen für die Fortentwicklung und Vergrößerung des Kindergartens geschaffen werden.



## 2.5. Einfügung der Energietechniken in die historische Dorfgestalt

Auch der Druck Solaranlagen verstärkt zu verwenden, wird Auswirkungen auf das historische und derzeit sehr einheitliche und wertvolle Ortsbild und die Dachlandschaft und auf die Fassaden haben, daher müssen hier zeitgemäße Gestaltungsvorgaben eingeführt werden, um ebenfalls Nachbarn vor dem Blenden zu schützen und die zukünftigen Techniken in die Baukultur einzufügen.



Beispiele ortsuntypischer Gestaltung und negativer Auswirkungen auf das Ortsbild

Zukünftig sollen Solaranlagen auf Fassaden der Erschließungsstraßen nicht zugelassen werden, um Nachbarn vor Blendung zu schützen und die Baukultur der wertvollen historischen Bauten zu erhalten. Solaranlagen und Photovoltaik ist jedoch auf Dachflächen im untergeordneten Maßstab mit dunklen Randprofilen zulässig und verträglich.



Abb. Untergeordnete Solaranlagen mit dunklen Profilen in der Dachfläche sind sehr gut verträglich



Abb. Auch auf hinteren Bauten im Garten stören sie die Dachlandschaft weniger, bei dunklen Randprofilen gar nicht.

### 3. Rechtliche Grundlagen und überörtliche Planungen

Das Plangebiet ist aus dem **Flächennutzungsplan** entwickelt. Die Flächen des **historischen Ortskernes** entsprechen den Ausweisungen „gemischte Baufläche“ im FNP. Vielfältige Dienstleistungen, eine Schreinerei, einige Winzerbetriebe und Selbständige sind im Ortskern zu finden, daher wurde hier keine Nutzungsart festgelegt. Als Teil des dörflich zentralen Bereiches, sind hier neben Wohnnutzungen auch dorferträgliche gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen erwünscht und auch gegeben, die den Ort beleben.

Die Straßenverkehrsflächen sind vorhanden, die Bebauung erschlossen. Daher handelt es sich um einen **einfachen Bebauungsplan**, der nur wenige notwendige Details klären und sichern soll.

Die rechtlichen Grundlagen des Bebauungsplanentwurfes sind unter **Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan** aufgeführt. (vgl. Anhang Nr. 7)

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

- 1. Maß baulicher Nutzung (§ 9, Abs. 1 (1) BauGB und § 16 (2,4,6), § 19 (3,4) § 20 (2,3,4) und § 21 a BauNVO)**
  - 1.1. Die maximale Grundflächenzahl der baulichen Nutzung beträgt 0,6 und kann für Nebenanlagen um 0,2 überschritten werden auf 0,8. Die maximale zulässige Geschossflächenzahl beträgt 2,0.
  - 1.2. 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.
  - 1.3. Staffelgeschosse und Flachdächer sind nicht zulässig.
  - 1.4. 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.
  - 1.5. Je Grundstück sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
  - 1.6. Grundstücksteilungen und Grundstückszusammenlegungen sind nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich. Für sie ist vorab ein Antrag bei der Verwaltung einzureichen.
- 2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - 2.1. 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bzw. Vielzweckflächen gekennzeichnet und sind von Bebauung freizuhalten.
- 3. Hochwasser (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 3.1. 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.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
  - 4.1. Auf den mit V gekennzeichneten Flächen sind je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
  - 4.2. Je 4 Garagen oder Carportanlagen muss ein Baum als Gliederung unmittelbar daneben gepflanzt werden.

## **5. Sonstige Festsetzungen**

### **5.1. 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**

Die 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**

### **6. Dächer**

- 6.1. 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.
- 6.2. Flachdächer sind ausnahmsweise bei untergeordneten eingeschossigen Anbauten an das Hauptgebäude zulässig, wenn diese als Dachterrasse genutzt werden und dem Hauptgebäude ein Vollgeschoss untergeordnet ist. Die Brüstungen der Dachterrassen sind zu mauern und mit dem Gebäude einheitlich zu verputzen.
- 6.3. Bei den Dächern der Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 35° bis 50° und bei Garagenanbauten und eingeschossigen Nebengebäuden eine Dachneigung 15° bis 40° zulässig.
- 6.4. Die Dacheindeckung ist nur als Natur- und 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.
- 6.5. 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.
- 6.6. Ausnahmsweise sind bei Dachgauben Eindeckungen mit Glas und Zinkblech erlaubt.
- 6.7. Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn sie kleinflächig und untergeordnet eingebaut werden und nur dunkle Flächen und Profile aufweisen. Helle Alukanten sind nicht zulässig.

## **7. Fassaden**

- 7.1. Die Fassadenflächen sollen als verputzte Wandflächen in hellen bis mittelhellten oder gedeckten natürlichen Farbtönen ausgeführt werden. Andere Wandverkleidungen sind unzulässig.
- 7.2. Satellitenschüsseln, Solar- und Photovoltaikanlagen sind an straßensichtigen Balkonen und Fassaden nicht zulässig.
- 7.3. Holzrundstammhäuser sind nicht zulässig. Holzhäuser verputzt sind zulässig, wenn sie den erforderlichen Brandschutz einhalten.

## **8. Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen**

- 8.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen betragen mindestens 20% der Grundstücksfläche und sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Stein- und Schottergärten sind für die zu begrünenden Flächen unzulässig.

## **9. Wichtige Hinweise**

- 9.1. 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.
- 9.2. Die zur Straßenbeschilderung und Beleuchtung notwendigen Haltevorrichtungen müssen gemäß § 126 Abs. 1 BauGB auf den privaten Grundstücken geduldet werden.
- 9.3. Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 6 qm offener Vegetationsfläche oder wahlweise einem Baumquartier zu versehen. Baumstandorte sind vor dem Befahren zu schützen.

## **B. Begründung zu den Textfestsetzungen und zur Planzeichen-Verordnung (PV) des Bebauungsplanes**

### **Zu Punkt 1 (PV): Lage des Geltungsbereiches**

Die Lage des Geltungsbereiches ergibt aus den zentralen Flächen im Ortskern die noch nicht über einen Bebauungsplan geregelt sind.

### **Zu Punkt 2 (PV) und Punkt 1 Textfestsetzungen: Maß der baulichen Nutzung (§9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)**

Die maximale zulässige Grundflächenzahl wurde auf die üblichen 0,6 festgelegt für Mischgebiete. Diese kann durch Nebenanlagen und Stellplätze um 0,2 überschritten werden auf 0,8, um eine dichtere Bebauung für eine Mischnutzung zu ermöglichen.

Es müssen zwingend zwei Vollgeschosse gebaut werden. Diese Festlegung verhindert überdimensionierte oder unterdimensionierte Gebäude an so zentraler Stelle im Ort und wird aus Gründen eines einheitlichen Ortsbildes bei verdichteter Bauweise getroffen.

Die maximale zulässige Geschossflächenzahl wurde auf 2,0 festgelegt, damit ein hinreichend flexibler Spielraum für wirtschaftlichen Mietwohnungsbau ermöglicht wird. Bei zwei Vollgeschossen und einem weiteren Vollgeschoss bis 85 % im ausgebautem Dachgeschoss sind fast drei Geschosse mit je 2 Wohnungen möglich, also insgesamt 6 Wohnungen.

Die Traufhöhe an der Erschließungsstraße wurde mit maximal 8,10 m und mit 15,25 m Firsthöhe festgesetzt, da Wiltingen in weiten Teilen am Hang gebaut wurde. Dadurch wird eine für die Ortskerne typische flexible Gebäudehöhe erreicht, die höhere Drempele im Dachgeschoss ermöglicht oder höhere Drempele im Kellerbereich.

Diese Bauweise mit Sockeln und höheren Drempele ist an den vielen Gebäuden um die Jahrhundertwende erkennbar und zeigt zusätzlich hohe Geschosshöhen aus der Gründerzeit und damit sind die höheren Traufhöhen gewährleistet.



Foto: Denkmal in der Kirchstraße mit Sockel und hohem Drempele



Foto: saniertes ortsbildprägendes Haus mit hohem Drempel in der Rosenbergstraße



Foto: Haus am Hang mit hohem Sockel und hohem Drempel am Hang

### **zu Punkt 1.6. Textfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Grundstückteilungen und Zusammenlegungen haben eine starke Auswirkung auf die Nachbarschaft und auf die Ortsstruktur, daher sollten sie vorher durch Gemeinde und Verbandsgemeinde bei der Antragsstellung in ihrer speziellen Situation geprüft werden können.

Es gibt zahlreiche sehr kleine Grundstücke, wo eine Zusammenlegung manchmal Verbesserungen bringen kann. Wenn man zu viele Häuser mit ihren Grundstücken

aufkauft, zusammenlegen will und dafür auf einem Grundstück einen riesigen Wohnblock bauen will, sprengt das den Maßstab der historischen Bebauung. Da die Grundstücke sehr unterschiedlich sind, muss der Gemeinderat dies im Einzelfall bewerten können.

### **Zu Punkt 3 (PV) und Punkt 2 Textfestsetzungen: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Multifunktionale Vielzweckflächen, mit V gekennzeichnet. Die einzelnen Entwürfe zu den Teilbereichen, also zu den Stellplätzen, Sitzplätzen, Spielbereichen und Pflanzbindungen sollen die Planungen des Gemeinderates für den Ankauf dieser Flächen darstellen, siehe Anhang 3,4 und 5.

Diese Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, der Verbesserung des Wohnumfeldes sowie der Verbesserung der Erreichbarkeit des Ortskernes mit dem PKW-Verkehr.

### **Zu Punkt 5 (PV) und Punkt 3 Textfestsetzungen: Hochwassergrenze**

Teile der bestehenden Bauflächen liegen zwar außerhalb der nach § 88 Abs. 1 Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) bestehenden gesetzlichen Überschwemmungsgebiete und können daher bebaut werden. Sie liegen aber innerhalb des Gebietes mit erheblichem bzw. mittlerem Gefährdungspotenzial für Hochwasser und innerhalb der Grenze des Überschwemmungsgebietes HQ 100, d.h. der 100-jährigen Überschwemmungsgrenze. Die vorhandene Bebaubarkeit kann keine grundsätzliche Garantie für ein hochwasserfreies Grundstück geben. Spätere Schadensersatzforderungen aufgrund Unkenntnis der Situation sollen ausgeschlossen werden. Beim Bauantragsverfahren muss dazu Stellung genommen werden. Ein Bestand ist nur in Teilen umrüstbar. Für die Gemeinde ist wichtig, dass sich der Eigentümer mit der Situation beschäftigt hat und bei einer Sanierung die Kenntnis bestätigt.

### **Zu Punkt 4 (PV) und Punkt 4 Textfestsetzungen: Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Multifunktionale Vielzweckflächen haben eine Pflanzbindung. Diese dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die vorgeschlagenen **102 Anpflanzungen von Laubbäumen** sind durch die Gemeinde oder Private einzuhalten und zu pflegen. Diese Maßnahmen steigern nicht nur den ästhetischen Wert des Platzes. Bäume und Sträucher verbessern auch das Kleinklima, die Bodenbeschaffenheit und den Wasserabfluss und sie dienen zahlreichen Tieren als Lebens- und Nahrungsraum. Freizuhaltende Freianlagenflächen sind als Ausgleichsflächen für den dicht bebauten Ortskern erforderlich.

### **Zu Punkt 6 (PV): Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und Punkt 5 in Textfestsetzungen**

Die Flächen für private Stellplätze sind im Plan mit „St/Ga“ gekennzeichnet.



Sie ergänzen die derzeit unzureichenden Parkmöglichkeiten im dicht bebauten Ortskern und für den Bahnhof und sind daher von öffentlichem Interesse. Der Eigentümer beabsichtigt dieses Konzept selbst umzusetzen und 37 Carports oder Garagen und 20 Stellplätze zu vermieten. Zusätzlich soll eine zweireihige Allee mit grosskronigen Laubbäumen den Ortseingang am Bahnhof städtebaulich gestalten und als Ausgleich für die Versiegelung durch Carports. Die Baumpflanzungen und die rückwärtige Hecke haben nachbarschützenden Charakter bei so zahlreichen Stellplätzen am Bahnhof.

## **zu B: Begründung zu den Gestaltungsfestsetzungen nach § 88 Landesbauordnung**

Mit diesen Festsetzungen wird eine regionaltypische Bauform unterstützt, die in dieser innerörtlichen Lage besonders wichtig ist, damit die Neubauten nicht wie Fremdkörper in der Umgebung wirken und sich in die wertvolle historische Bebauung einfügen.

### **Zu Punkt 6.1. bis 6.7.: Dächer**

Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° bei Hauptgebäuden sind in Wiltingen üblich und diese sind zu 95 % in Natur- und Kunstschiefer- oder Ziegeldacheindeckung, in grauen oder braunen Farbtönen, gebaut worden. Die Formen und Farben sind dadurch erhaltenswert, neue Dächer sollen sich für die harmonische Dachlandschaft bei verdichteter Bauweise anpassen.

Glasierte und glasiert-engobierte Ziegel sind unzulässig, da sie zu stark reflektieren und eine dadurch auch eine negative Fernwirkung erzielen oder die Nachbarn stören.

Ein Dachüberstand von max. 40 cm incl. Regenrinne, d.h. 25 cm Dachüberstand und 15 cm Dachrinne, ist die typische Form der Traufe in der ganzen Region Trier. Diese Konstruktion bietet ausreichend Schutz für Mauerwerkswände. Ein längerer Dachüberstand, der z.B. in Süddeutschland bei seinen Holzkonstruktionen typisch ist, soll den Charakter der kubischen moselländischen Architektur nicht verfremden.

Mit den Festsetzungen zu Gauben soll die bauliche Überladung eines ausgebauten Dachgeschosses mit Belichtungselementen vermieden werden. Denn Dachgauben, die am Giebel ohne Abstand ansetzen, oder zu breite Dachgauben bewirken den Eindruck eines dritten Geschosses. Ein drittes Geschoss oder eine zu unruhige Dachlandschaft führen zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes.



Abb. Scharzhofstraße

Solaranlagen sind als modernes Energieelement gewünscht, sollen sich aber auf den Dachflächen in Oberflächenmaterial und Größe unterordnen. Hiermit wird - ebenso wie mit dem Verbot der hellen Gitterlinien bei Solaranlagen- erreicht, dass das Bild der ruhigen und nicht glänzenden Dachlandschaft nicht gestört wird.

Fassadenpanelle sollen von den öffentlichen Straßen aus nicht sichtbar sein, weil sie die historisch gewachsenen baukulturell prägenden Fassaden überdecken und das Straßenbild erheblich verändern.

Empfohlen werden liegende Dachflächenfenster. Der verbesserte Ausbaugrad des Daches sowie die höheren Drempele werden den Bau von Dachflächenfenster fördern, die sich besser in die Dachlandschaft integrieren. Ausnahmsweise sind bei Dachgauben Eindeckungen mit Glas und Zinkblech erlaubt, weil diese untergeordneten Bauteile nicht stören.

Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn sie sich baulich unterordnen und den Gesamteindruck nicht negativ beeinflussen. So sind Flachdächer bei untergeordneten Anbauten an die zwingend zweigeschossigen Gebäude, zulässig, wenn sie als Dachterrasse genutzt werden.



Abb.: Schön saniertes Haus in der Scharzhofstraße, mit dunklen Rändern fallen die Solaranlagen weniger auf.

### **Zu Punkt 7. Fassaden**

Die Fassadenflächen werden ausschließlich als verputzte Wandflächen in hellen bis mittelhell, gedeckten, natürlichen Farbtönen ausgeführt. Andere Wandverkleidungen wie z.B. Klinker, Fliesen, Kunststoffplatten und Metallelemente sind regional untypisch und daher unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind Naturstammhäuser bzw. Holzhäuser in Blockbauweise. Diese werden kulturell und baulich als extrem fremde Gebäude wahrgenommen, die

sich nicht dem regionalen Baustil anpassen. Traditionell wurden sie auch in den Ursprungsregionen im Wald gebaut, so dass sie sich in die Natur integrierten.

Weiterentwickelte Baustile in Holz, die auch traditionell im besiedelten Bereich zu finden sind, werden hingegen nicht ausgeschlossen (z.B. Holzständerbauweise mit z.B. verputzter Fassade als Niedrigenergiehaus).

## **Zu Punkt 8.**

### **Vorschriften für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen**

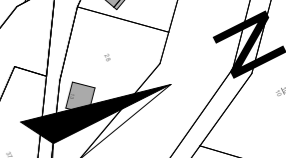
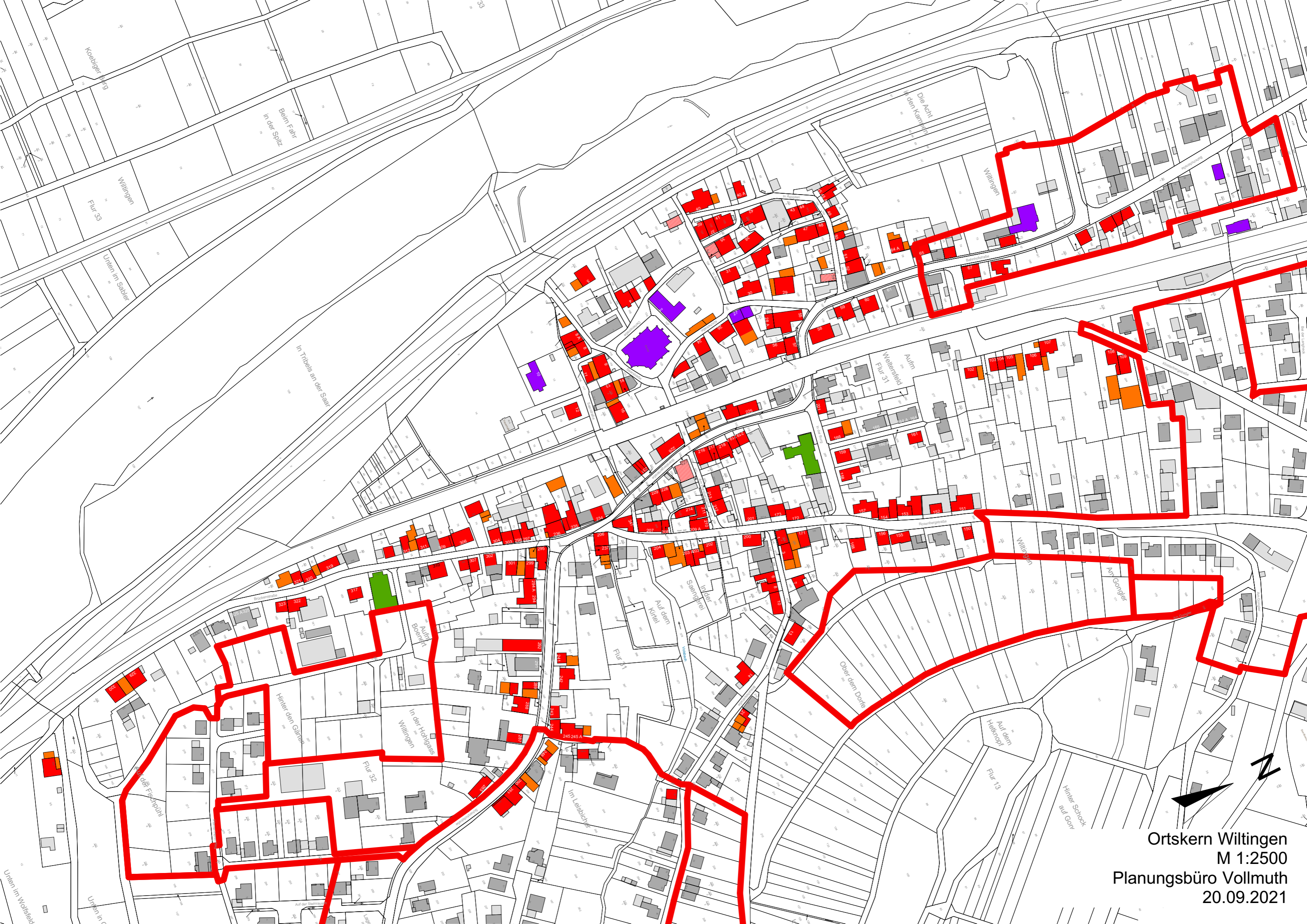
20 % der Flächen sind nicht überbaubar. Diese sind gärtnerisch anzulegen, und zwar nicht als die derzeit üblichen, pflegeleichten Stein- und Schottergärten. Diese Vorgabe soll die Überhitzung stark versiegelter Flächen, wo es möglich ist, ausgleichen. Damit wird zusätzlich ein schnellerer Abfluss des Oberflächenwassers gewährleistet.

## **Zu Punkt 9.1-3. Wichtige Hinweise**

Fenster sind mit stehenden Formen zu bauen, wie sie im regionaltypischen Bestand vorkommen. Es entsteht ein harmonisches Erscheinungsbild, das an dieser zentralen und verdichteten Städtebaulichen Struktur im Ortskern gewünscht ist.

Einrichtungen und Haltevorrichtungen zur Verkehrsbeschilderung und Beleuchtung sind auf den privaten Flächen zu dulden, da die übergeordnete Gesetzgebung (§ 126 Abs. 1 BauGB) dies festlegt.

Die Größe der Baumscheibe von 6 qm und ihre Gestaltung als offene Vegetationsfläche, die vor dem Befahren geschützt wird, gewährleisten eine ausreichende Versorgung der Bäume mit Wasser und Sauerstoff. Durch ein Versiegeln oder Befahren der Baumscheibe würde der Boden so verdichtet, dass die die Wurzeln Sauerstoffmangel erleiden würden und die Bäume langfristig absterben würden. Die Wurzeln eines in freier Landschaft stehenden Baumes erreichen im Schnitt den doppelten Radius der Baumkrone.

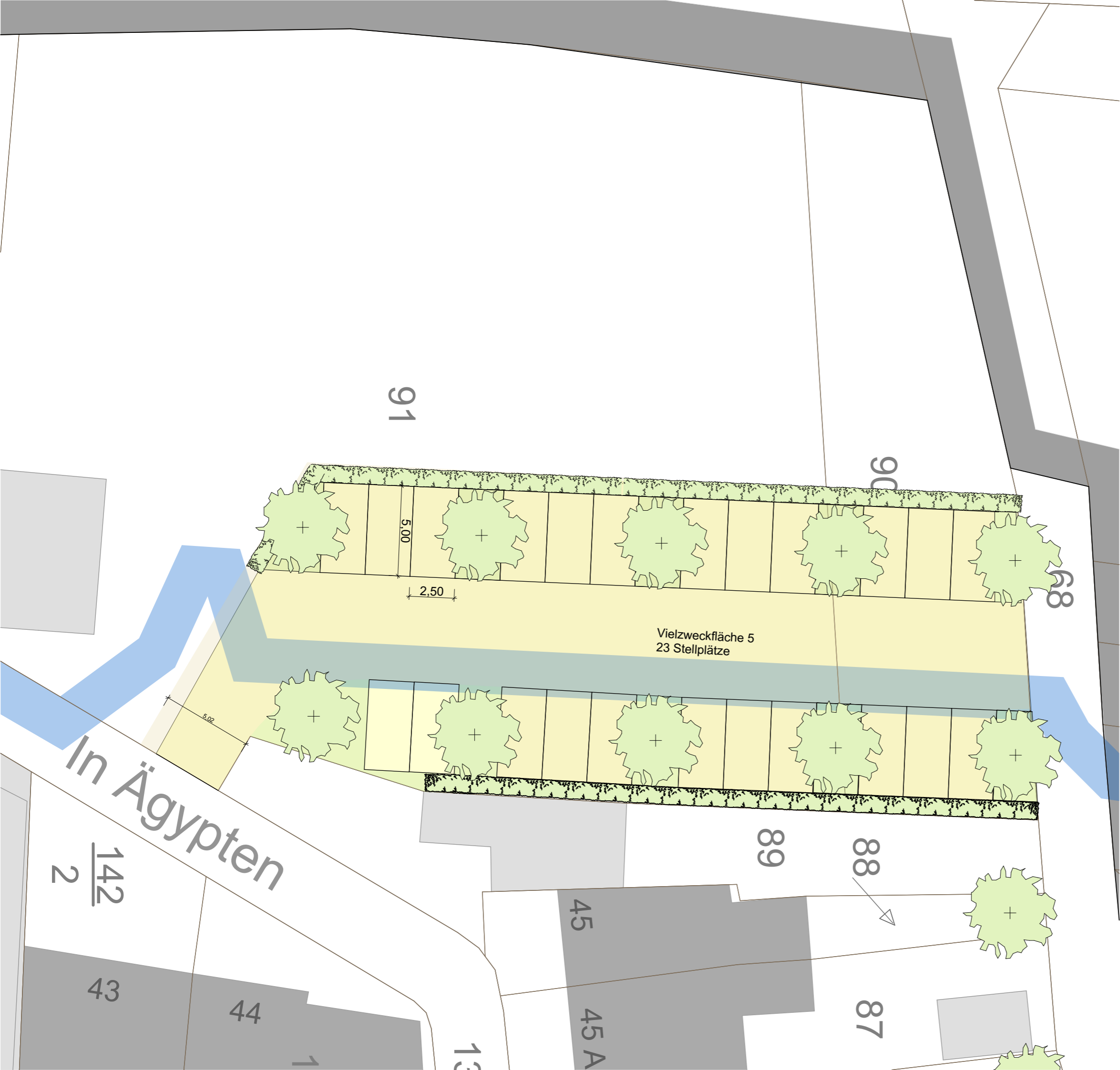


Ortskern Wiltingen  
M 1:2500  
Planungsbüro Vollmuth  
20.09.2021



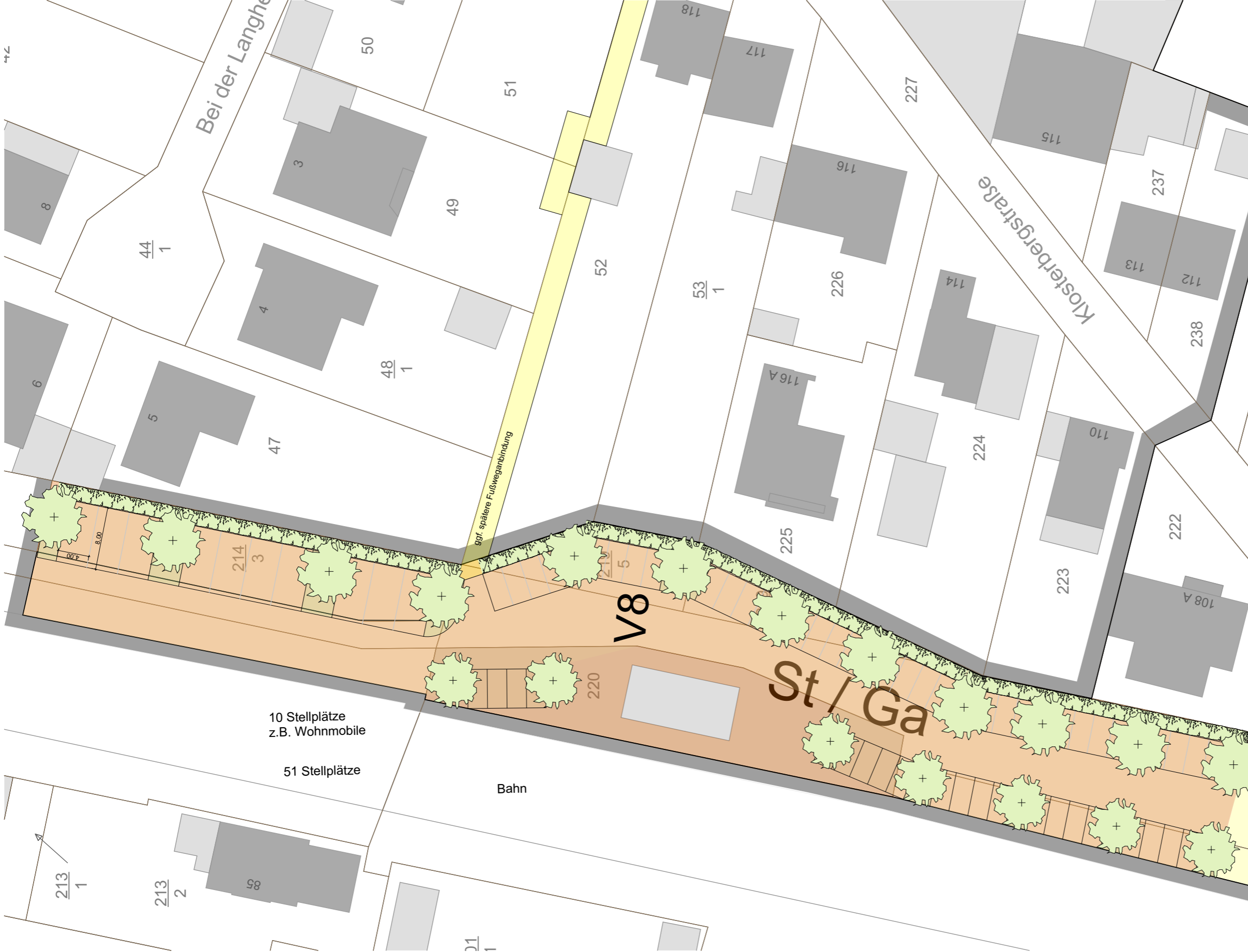
### Anhang 3

<b>Bauherr:</b>	
Gemeinde Willingen Über die Verbandsgemeinde Konz Am Markt 11 54329 Konz	
<b>Projekt:</b>	
Einfacher Bebauungsplan der Ortsgemeinde Willingen "Historischer Ortskern Willingen"	
<b>Planzeichnung:</b>	
Vielzweckfläche 2	M 1:200
<b>Planerin:</b>	
Planungsbüro Vollmuth Rosa Vollmuth Dipl. Ing. (FH) Kirchstraße 5, 54441 Kanzem Tel.:06501/989420	
<b>Unterschrift:</b>	Bearb. RV/MP Dipl.Ing.(FH) Datum: 22.08.2022



### Anhang 4

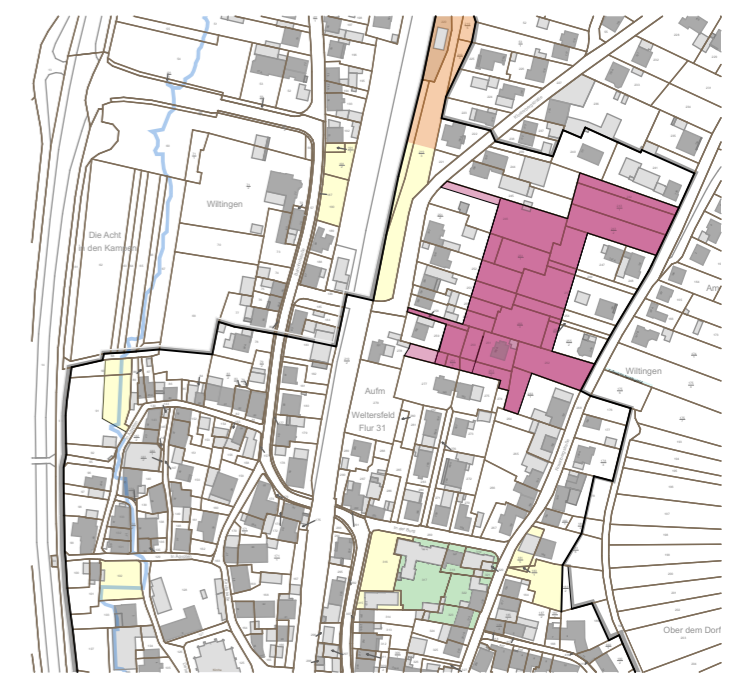
<b>Bauherr:</b>	
Gemeinde Wiltingen Über die Verbandsgemeinde Konz Am Markt 11 54329 Konz	
<b>Projekt:</b>	
Einfacher Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wiltingen "Historischer Ortskern Wiltingen"	
<b>Planzeichnung:</b>	
Vielzweckfläche 5	M 1:200
<b>Planerin:</b>	
Planungsbüro Vollmuth Rosa Vollmuth Dipl. Ing. (FH) Kirchstraße 5, 54441 Kanzem Tel.:06501/989420	
<b>Unterschrift:</b>	Bearb. RV/MP Dipl.Ing.(FH) Datum: 22.08.2022



### Anhang 5

<b>Bauherr:</b>	
Gemeinde Wiltingen Über die Verbandsgemeinde Konz Am Markt 11 54329 Konz	
<b>Projekt:</b>	
Einfacher Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wiltingen "Historischer Ortskern Wiltingen"	
<b>Planzeichnung:</b>	
Vielzweckfläche 8 am Bahnhof	M 1:500
<b>Planerin:</b>	
Planungsbüro Vollmuth Rosa Vollmuth Dipl. Ing. (FH) Kirchstraße 5, 54441 Kanzem Tel.:06501/989420	
Unterschrift:	Bearb. RV/MP Dipl.lmg.(FH) Datum: 22.08.2022

	Stellplätze
	Garagen / Carports
	Bäume mit Grünflächen
	ggf. spätere Fußweganbindung



### Anhang 6

<b>Bauherr:</b>	
Gemeinde Wiltigen Über die Verbandsgemeinde Konz Am Markt 11 54329 Konz	
<b>Projekt:</b>	
Einfacher Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wiltigen "Historischer Ortskern Wiltigen"	
<b>Planzeichnung:</b>	
Baugebiet Entwurf	M 1:500
<b>Planerin:</b>	
Planungsbüro Vollmuth Rosa Vollmuth Dipl. Ing. (FH) Kirchstraße 5, 54441 Kanzem Tel.:06501/989420	
Unterschrift:	Bearb. RV/MP Dipl.lmg.(FH) Datum: 22.08.2022



<p><b>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</b></p> <p>Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)  Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)  Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)</p> <p>Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.</p> <p><u>Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke</u></p> <p>DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, 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.</p>	<p>Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.</p> <p>Stand der Planunterlage: August 2022</p>
<p>Die Planaufstellung ist vom Rat am ..... nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.</p>	<p>Die 1. öffentliche Auslegung des Planentwurfes mach § 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>Wiltingen, den  Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Wiltingen, den  Der Ortsbürgermeister</p>
<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... Nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... bis ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>	
<p>Wiltingen, den  Der Ortsbürgermeister</p>	

<p>Der Rat hat am ..... nach § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>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>Wiltingen, den Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am ..... nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p> <p>Wiltingen, 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 bekundet.</p> <p>Wiltingen, 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.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Wiltingen, den Der Ortsbürgermeister</p>

<p>Aufgrund von Unstimmigkeiten bei den Angaben zu den Öffnungszeiten der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell während des Auslegungszeitraumes der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans wird die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wiederholt.</p> <p>Wiltingen, den Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Wiltingen, den Der Ortsbürgermeister</p>

Der Planentwurf hat in der Zeit vom .....  
bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB mit  
Begründung erneut öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange wurden mit Schreiben  
vom ..... bis ..... nach § 4 Abs. 2  
BauGB beteiligt.

Wiltingen, den

---

Der Ortsbürgermeister