

## **Satzung**

### **der Ortsgemeinde Uhler zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfarrersbitz“**

Der Ortsgemeinderat Uhler hat auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I Seite 2414, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 23.01.1990 (BGBl I Seite 133) und des § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365) i. V. m. § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153) in den jeweils geltenden Fassungen am 11. April 2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfarrersbitz“ als Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke

Gemarkung Uhler,  
Flur 9, Flurstücke Nr. 14/6, 15/1, 15/3, 15/4, 15/5, 15/6, 15/8, 15/9, 15/11, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15, 15/16, 15/17, 16/13, 16/15, 16/16, 16/17, 16/18, 18/3, 25/1, 25/2 teilweise, 26/5, 26/6, 27/4, 27/8, 38 teilweise, 39/2 teilweise, 39/3, 40/1, 40/4, 40/5, 42/3, 43, 44, 45, 46/1, 46/2, 46/3, 83/3, 84 teilweise, 85 teilweise, 91 teilweise.

#### **§ 2 Bestandteil der Satzung**

Bestandteile dieser Satzung sind die Bebauungsplanurkunde, die Textfestsetzungen und die Begründung.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Kraft.

In den Bebauungsplan kann ab sofort beim Bauamt der Verbandsgemeinde Kastellaun, Rathaus, Zimmer 32, Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun, während der Dienststunden montags bis donnerstags von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr, montags bis mittwochs von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, donnerstags von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr und freitags von 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr, Einsicht genommen werden.

Die Unterlagen können auch in Internet unter <http://www.kastellaun.de/stadt-gemeinden/verbandsgemeinde/ortsgemeinden/uhler/> aufgerufen werden.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB: fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen.

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 (Vertrauensschaden), 40 (Entschädigungen in Geld oder durch Übernahme), 41 (Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen) und 42 (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) des BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind.

Er kann die Fälligkeit des Anspruches herbeiführen, indem er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen (Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun, Rathaus, Zimmer 39, Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun) beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die vorbezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 233 BauGB:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt (Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun, Rathaus, Zimmer 39, Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Eine Verletzung der Bestimmungen über

- a) Ausschließungsgründe nach § 22 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und
- b) die Einberufung und die Tagesordnung von Sitzungen des Gemeinderates nach § 34 GemO

ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich unter Bezeichnung der Tatsachen, die eine solche Rechtsverletzung begründen können, gegenüber der Stadt (Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun, Rathaus, Zimmer 32, Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun) geltend gemacht worden ist (siehe § 24 Abs. 6 GemO).

Uhler, den 12.04.2016  
Ortsgemeinde Uhler

(Laux)  
Ortsbürgermeister

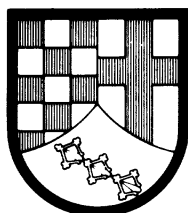
# **Ortsgemeinde Uhler Verbandsgemeinde Kastellaun**

## **Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfarrersbitz“**

**Schlussfassung**


**Bearbeitet im Auftrag  
der Ortsgemeinde Uhler**

**April 2016**



**Verbandsgemeindeverwaltung  
Kastellaun  
Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun  
Bauabteilung – Bauleitplanung**

## Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung <b>WA</b>	Zahl der Vollgeschosse <b>II</b>
Grundflächenzahl <b>0,3</b>	Geschossflächenzahl <b>0,6</b>
Bauweise <b>o</b> 	Dachform <b>gen. Dächer 15° bis 45 °</b>

## Textfestsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet „**Allgemeines Wohngebiet**“ (**WA**) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf das gesamte Plangebiet mit II als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet mit 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt als Höchstmaß 0,6. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im gesamten Plangebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur bis zu 25 % zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen – einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände – gemäß § 20 (3) BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

### **3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 (1) BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### **5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.

### **6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN – BAULINIE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (2) BauNVO)**

In für den städtebaulichen Gesamteindruck wichtigen Abschnitten des Bebauungsplans werden nach § 23 BauNVO Baulinien zur Straßenseite hin festgesetzt. Für vor- oder zurücktretende Wandteile wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen sowie untergeordnete Vorbauten wie Erker und Balkone wird ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie von maximal 1,50 m festgesetzt.

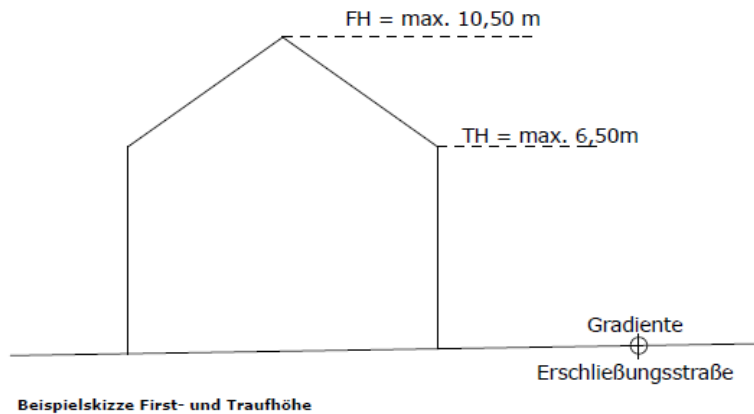
### **7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB und § 16 BauNVO)**

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird, bezogen auf das Straßenniveau (Oberkante angrenzende Verkehrsfläche), gemäß beiliegender Skizze folgendermaßen festgesetzt:

- maximal 6,50 m.

Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut – gemessen in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straße.

Die Firsthöhe (FH) über Straßenniveau (Oberkante angrenzende Verkehrsfläche) beträgt gemäß beiliegender Skizze maximal 10,50 m – gemessen in Baukörpermitte.



## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben zulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien: glatter Putz, Fachwerk, Holz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer und Klinker zu verwenden.

Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit der Dachfarbe abzustimmen. Sie sind in gestalterischer Verwandtschaft zum traditionellen Haustyp der Umgebung auszubilden mit einem ausgewogenen Verhältnis von geschlossenen Wandflächen und Öffnungen.

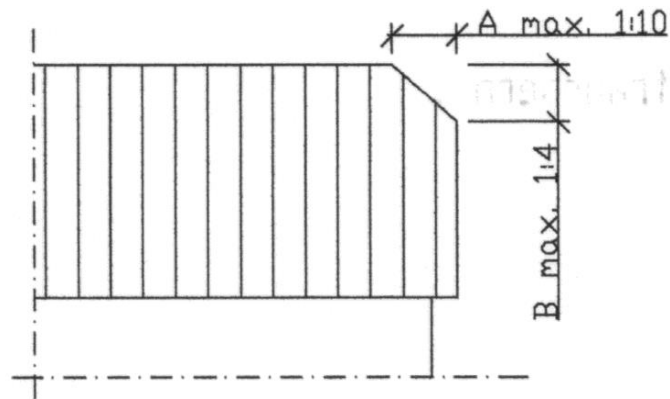
### 2. DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

#### Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdachs erlaubt, wobei die Dachneigungen eines Daches nicht unterschiedlich sein dürfen.

#### Krüppelwalmdächer

Für Hauptgebäude mit Krüppelwalmdach sind für den horizontalen Schenkel A eine maximale Länge von 1:10 der Firstlänge und für den vertikalen Schenkel B maximal 1:4 der Dachhöhe (Höhendifferenz First-Traufe) entsprechend der nachfolgenden Skizze festgesetzt.



### **Dachneigung / Dachaufbauten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Hauptgebäude die Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Gleiches gilt auch für die baulichen Nebenanlagen und Garagen.

### **Dachvorsprung**

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

### **Firstrichtung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Firste der Hauptgebäude parallel zu einer der Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen und -linien anzuordnen.

### **Dacheindeckung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur schieferfarbig (dunkelanthrazit) ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Uhler vorhandene Eindeckung (Schiefer, Pfannen) anzupassen. Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen auf der Dachoberfläche sind zulässig.

Die Dacheindeckung ist schieferfarben in der Farbtongebung „Rheinischer Schiefer“, annähernd der Farbtöne RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024 und 7031 aus dem RAL-Farbenvorlagenprogramm auszuführen.

Hinweis: Die RAL-Farbtöne sind aus den Listen der Farbhersteller ersichtlich.

## **3. EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen der bebauten Grundstücke sind als Hecken aus heimischen Gehölzen oder naturbelassenen Staketenhölzern zulässig. Mauern aus Naturstein mit einer Höhe bis zu maximal 0,70 m sind ebenfalls als Einfriedungen zulässig.

#### **4. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Abgrabungen zur Freistellung des Kellergeschosses sind unzulässig.

### **III. Landschaftsplanerische Festsetzungen**

#### **1. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb der durch das Symbol T T T T T festgesetzten Fläche ist eine Streuobstwiese mit insgesamt 6 Hochstamm-Obstbäumen zu entwickeln. Dabei ist die entsprechende Artenliste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu berücksichtigen. Die Obstbäume sind durch regelmäßigen fachmännischen Schnitt (Jungbäume jährlich, ältere Bäume alle 1 bis 2 Jahre) zu entwickeln und langfristig zu sichern. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Die Wiese ist 1 bis 2 mal im Jahr zu mähen, frühestens ab Mitte Juni.

Das Mähgut ist dabei von der Fläche zu entfernen. Auf der Fläche ist zurück Zurückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet eine Wechselstaufläche anzulegen.

#### **2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

##### **Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)**

Auf dem Spielplatz sind zusätzlich mindestens 2 Hochstamm-Obstbäume unter Berücksichtigung der Artenliste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu pflanzen.

##### **Randliche Eingrünung**

Innerhalb der durch das Symbol o o o o o festgesetzten Flächen sind zur randlichen Eingrünung gruppenweise je 100 m<sup>2</sup> mindestens 2 Bäume und 20 Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu berücksichtigen.

##### **Hausbäume**

Je Baugrundstück ist zur inneren Durchgrünung, sofern noch nicht vorhanden, mindestens 1 standortgerechter und heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bei der Arten- bzw. Sortenwahl sind die entsprechenden Listen im Anhang der Begründung zu berücksichtigen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.



### 3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die nach PflanzV (Anhang 13.2.2) im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Aufgestellt:  
Kastellaun, April 2016

Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun  
- Bauabteilung -

Ortsgemeinde Uhler

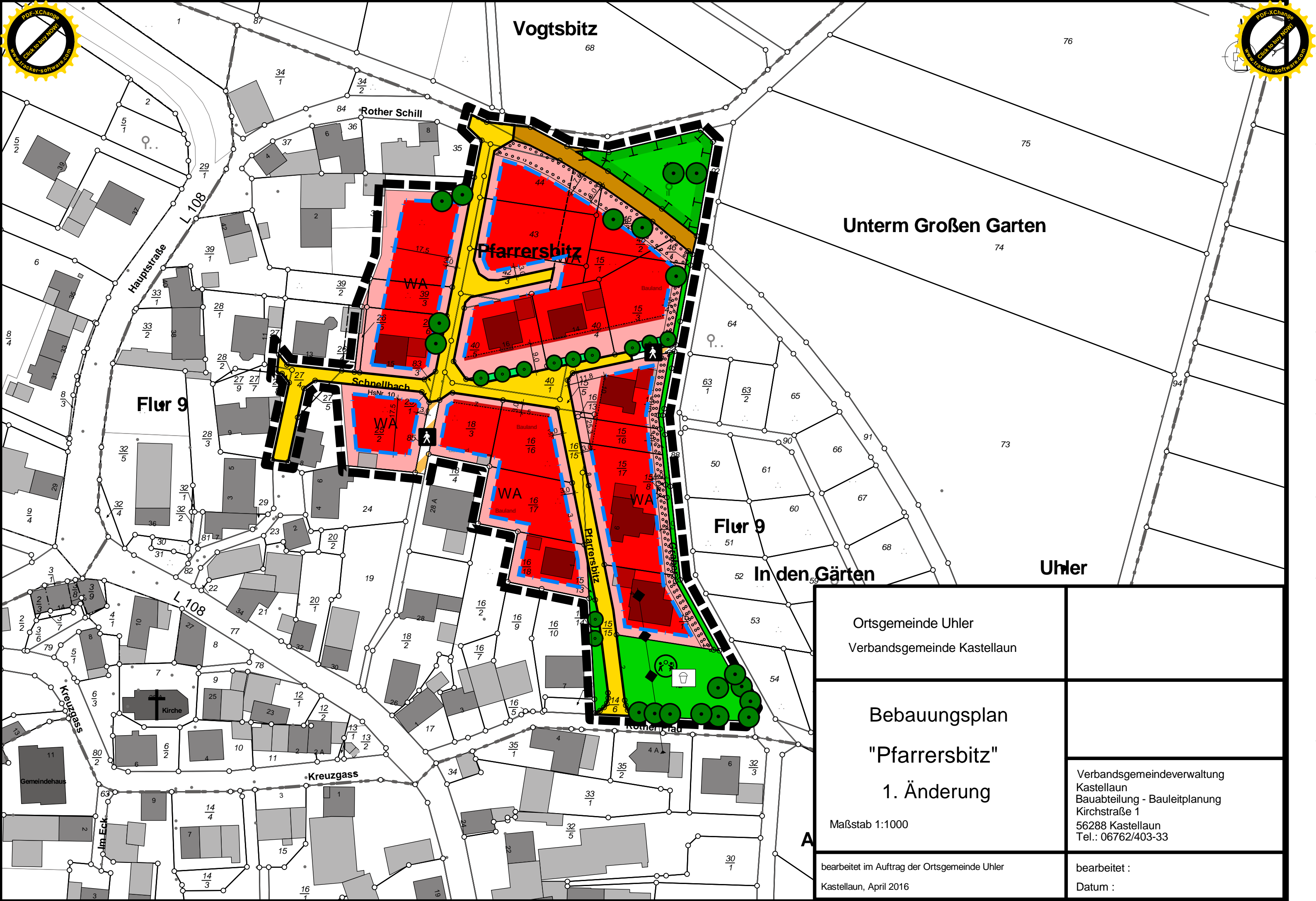
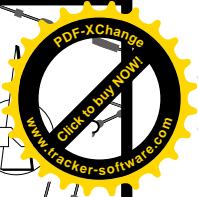
(Werner)  
Dipl.-Ing. (FH) Architektin

(Laux)  
Ortsbürgermeister

## Hinweis:

### Denkmalschutz:

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbung, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zu Tage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz dem Landesamt für Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz unter [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261-66753000 zu melden.



Vogtsbitz

Unterm Großen Garten

Flur 9

In den Gärten

Uhler

Ortsgemeinde Uhler  
Verbandsgemeinde Kastellaun

Bebauungsplan  
"Pfarrersbitz"  
1. Änderung

Maßstab 1:1000

Verbandsgemeindeverwaltung  
Kastellaun  
Bauabteilung - Bauleitplanung  
Kirchstraße 1  
56288 Kastellaun  
Tel.: 06762/403-33

bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Uhler  
Kastellaun, April 2016

bearbeitet :  
Datum :

A