



Ortsgemeinde Hardt

Verbandsgemeinde Bad Marienberg

Bebauungsplan „Ortslage“ 4. Änderung Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen
13. Februar 2026

Entwurf

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Ingenieurgesellschaft für
Städtebau und
Umweltplanung mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.2.1	Grundflächenzahl - GRZ	5
1.2.2	Geschossflächenzahl - GFZ	6
1.2.3	Zahl der Vollgeschosse	6
1.2.4	Höhe der baulichen Anlagen	6
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	8
1.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
1.7	Grünflächen	9
1.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
1.9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	9
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)	10
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	10
2.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
2.2.1	Dachform und Dachneigung	10
2.3	Dacheindeckung	10
2.3.1	Dachaufbauten	10
2.3.2	Fassaden und Wandgestaltung	10
2.3.3	Werbeanlagen	11
2.4	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	11
2.5	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung	11
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien	12
4	Anlage – Pflanzliste	15

Hinweis:

Der vorliegende Bebauungsplan „Ortslage“ – 4. Änderung“ der Ortsgemeinde Hardt fasst den Ursprungsbebauungsplan „Ortslage“ (Satzungsbeschluss vom 05.03.1980) sowie die zwischenzeitlich erfolgten Änderungen (1. bis 3. Änderung) in einem Dokument zusammen. In diesem Zusammenhang werden die zeichnerischen Festsetzungen in einer neuen Planurkunde auf Grundlage des aktuellen Katasters getroffen. Alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden auf die heutigen rechtlichen und sachlichen Rahmenbedingungen angepasst und harmonisiert, da der Ursprungsbebauungsplan und seine insgesamt drei Änderungen teilweise nicht übereinstimmen. Dem wird mit der 4. Änderung abgeholfen.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB), da durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Gemäß Eintrag zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

II. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen¹.

MD = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Gartenbaubetriebe.

II. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Tankstellen¹,
4. Vergnügungsstätten.

1

Ausgenommen sind Elektroladestationen nach den dafür geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

MDW = Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**I. Allgemein zulässig sind**

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

II. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen².

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**I. Allgemein zulässig sind**

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

II. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Tankstellen²,
2. Vergnügungsstätten.

² Ausgenommen sind Elektroladestationen nach den dafür geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**I. Allgemein zulässig sind**

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

III. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Tankstellen³,
2. Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die verschiedenen Teilgebiete des Geltungsbereichs gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs.1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs.1 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO folgendermaßen festgesetzt:

1.2.1 Grundflächenzahl - GRZ

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt:

- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,4
- im Dorfgebiet (MD) 0,6
- im dörflichen Wohngebiet (MDW) 0,6
- im Mischgebiet (MI) 0,6
- im Gewerbegebiet (GE) 0,8

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA), im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sowie im Mischgebiet (MI) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Weitergehende Überschreitungen in geringfügigem Umfang können zugelassen werden, sofern die Einhaltung der o.g. Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

³ Ausgenommen sind Elektroladestationen nach den dafür geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

1.2.2 Geschossflächenzahl - GFZ

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt:

- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,8
- im Dorfgebiet (MD) 1,2
- im dörflichen Wohngebiet (MDW) 1,2
- im Mischgebiet (MI) 1,2
- im Gewerbegebiet (GE) 1,6

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auf **II (zwei)** als **Höchstgrenze** festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Begriffsdefinitionen

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die Trauf- und die Firsthöhe der Gebäude als Höchstmaße festgesetzt. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

■ Bezugspunkt

Der **untere Bezugspunkt** für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse in Gebäudemitte.

Grenzen Gebäude an mehreren Seiten an erschließende Verkehrsflächen (z.B. Eckgrundstücke) so ist für die Bestimmung des Bezugspunktes der höchstgelegene Punkt der Verkehrsflächen heranzuziehen.

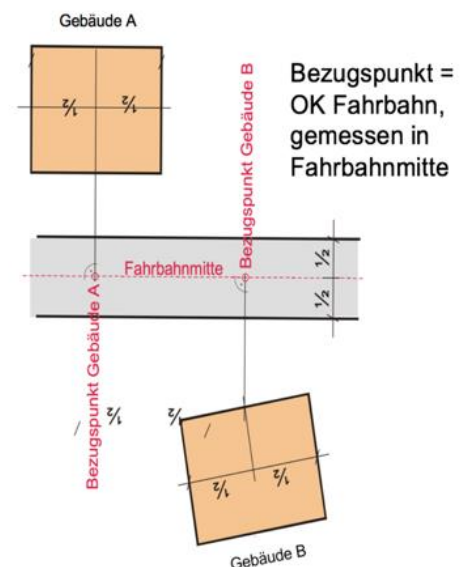
- Die **Traufhöhe** (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunktes und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks⁴ und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als Traufhöhe.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Attika des obersten Geschosses als Traufhöhe, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

- Die **Firsthöhe** (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Lage des Bezugspunktes

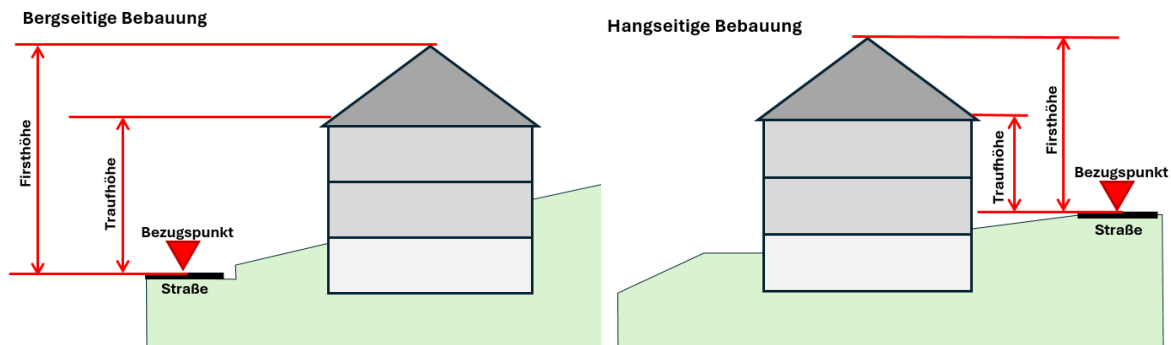


4

Als „aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Attika des obersten Geschosses als Firsthöhe, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

Per Definition sind damit bei Flachdächern First- und Traufhöhe identisch.



Höchstmaße für die Trauf- und Firsthöhe

Im Gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Höchstmaße:

■ Traufhöhe:	10,50 m
■ Firsthöhe:	15,00 m

Grenzen Gebäude an mehreren Seiten an erschließende Verkehrsflächen (z.B. Eckgrundstücke) so ist für die Bestimmung des Bezugspunktes der höchstgelegene Punkt der Verkehrsflächen heranzuziehen.

Durch technische Aufbauten, wie z.B. Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Aufzugschächte u.Ä. darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 25% überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 ist das Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird auf 4 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Gebäude, die rechtmäßig mit mehr als 4 genehmigten Wohneinheiten errichtet wurden, dürfen im Rahmen von Nutzungsänderungen weiterhin in ihrer bestehenden Anzahl von Wohnungen genutzt werden. Eine Erhöhung der Wohneinheiten über die bestehende Zahl hinaus ist jedoch unzulässig. Dies gilt gleichermaßen für bauliche Erweiterungen (An- und Umbauten) sowie für Ersatzneubauten.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden.

Garagen müssen mit Ihrer Vorderkante einen Mindestanstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, sofern deren Zufahrt von dort aus erfolgt.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m³ umbauten Raums pro Grundstück zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Untergeordnete bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gliedern sich gemäß Planzeichnung in



Wirtschaftsweg



Fußweg



Verkehrsberuhigter Bereich



Radweg

und sind zweckentsprechend auszubauen.

1.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind öffentlich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Freizeit und Erholung“ festgesetzt. Außerdem sind „Naturnahe Grünbereiche“, z.B. zur Trennung des Gewerbegebietes vom angrenzenden Wohngebiet festgesetzt.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenflächen“ festgesetzt. Diese dienen als private Zier- oder Nutzgärten oder sonstige Grünflächen.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird.

Entsprechend sind Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen sowie deren Unterbau usw. in wasserdurchlässiger Bauweise, mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 herzustellen, sofern dies mit den wasserrechtlichen Belangen vereinbar ist.

Hierfür kommen offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Dränpflaster und vergleichbare Beläge in Frage.

1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke / Straßenraumbegrünung:

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße⁵ sind mindestens 1 Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten (siehe Pflanzlisten im Anhang), auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können; hiervon ist zur Straßenraumbegrünung mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm entlang erschließender Straßenverkehrsflächen zu pflanzen.

Zur Begrünung im Rahmen dieser Pflanzverpflichtung sind Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu verwenden, die dem Bebauungsplan als Anlage (Punkt 4) beigelegt ist.

⁵ Für die Pflanzverpflichtungen je „angefangene 500 m² Grundstücksgröße“ gilt folgendes:

Bei Grundstücken von 400 m² (= Mindestgröße) bis zu 500 m² Größe sind 1 Laubbaum und /oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten zu pflanzen, bei Grundstücken von mehr als 500 m² bis zu 1.000 m² 2 Laubbäume und /oder Obsthochstämme regionaler Sorten und 10 Sträucher gemäß Artenlisten, usw.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.2.1 Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude geneigte Dächer von 20° bis zu 45° zulässig. Zudem sind für Hauptgebäude auch Flachdächer oder Dächer mit geringerer Neigung zulässig, sofern diese mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke begrünt werden.

Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude, einschließlich Eingangsüberdachungen, Verbindungsbauteile u.Ä. gelten keine Vorgaben zur Dachform.

Für bestehende Gebäude mit einer abweichenden Dachform und Dachneigung kann im Falle von Sanierungsmaßnahmen, Umbauten usw. auch eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.

2.3 Dacheindeckung

Dacheindeckung zulässig sind

- Natur- und Kunstschiefer sowie Dachpfannen / -ziegel in den Farbbereichen dunkelgrau / anthrazit bis schwarz, Dunkelbraun sowie ziegelrot bis rotbraun in matter Ausführung,
- Stehfalz-Metalleindeckungen in patiniertem zink- und anthrazitfarbenem Blech und
- begrünte Dächer.

Die Verwendung glänzender Materialien für die Dacheindeckung ist unzulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie können in Dachflächen integriert werden.

2.3.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einhalten. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

2.3.2 Fassaden und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Hauptgebäude sind als Putz- und/ oder Holzfassade oder in Sichtmauerwerk auszuführen.

Zusätzlich ist die Verwendung von Metallpaneelen in untergeordnetem Umfang, bis zu 20% der jeweiligen Ansichtsfläche der Fassade zulässig.

Glänzende und glasierte Fassadenmaterialien sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig. Unzulässig sind zudem Lacke oder Ölfarben.

Ebenfalls nicht zulässig sind Holzblochhäuser in Vollstammbauweise und sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattungen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bereich der Fassade können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie sich in das Ort- und Landschaftsbild einfügen.

2.3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Je sichtbar in Erscheinung tretender Fassade ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Ansichtsfläche je Werbeanlage wird auf ein Maß von maximal 1 m² begrenzt.

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Auch freistehende Werbeträger dürfen diese Höhe nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und dauerhafte Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Mulch, Hackschnitzel, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen. Geschlossene Stein- und Schotterlagen auf den Grundstücken sind nicht zulässig.

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von Platzflächen, öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

2.5 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische, lebende Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Beerensträucher), Natursteinmauern, Gabionen sowie Holzzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Metall- und Drahtzäune können zugelassen werden, wenn Sie in Hecken oder Sträuchern integriert angebracht werden und optisch nicht in Erscheinung treten.

Einfriedungen auf der straßenzugewandten Seite dürfen bis zur vorderen Baugrenze eine Höhe von 0,80 m, gemessen ab der tatsächlich ausgebauten unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Bei der Errichtung von Stützmauern zur Terrassierung der Geländeoberfläche darf eine sichtbare Höhe von 2,00 m (bestehend aus 1,10 m Stützwand und 0,90 m Absturzsicherung) nicht überschritten werden.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Durch bauliche Maßnahmen, insbesondere das Eingreifen in die auf den Grundstücken vorhandenen Grünstrukturen, können möglicherweise artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgelöst werden. Auf die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“, hier insbesondere Abs. 1 „Zugriffsverbote“ sowie des § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ wird ausdrücklich hingewiesen.
2. Im Untergrund des Plangebietes stehen nach vorliegenden geologischen Informationen oberflächennah Tonstein, Mergel, Gipsmergel, Dolomit, Silt- und Sandsteine an. Sie reagieren auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich.
Aufgrund dieser Gegebenheiten wird dringend empfohlen, vor möglichen Bebauungen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
3. Bei Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken sowie ähnlichen Geräten ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA), insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)) sicherzustellen. Vor deren Errichtung und Inbetriebnahme ist dies durch entsprechende Belege im Zuge des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens nachzuweisen.
Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, heranzuziehen, in dem u. a. auch die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.
4. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen der RAS 06 -Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen- anzuwenden.
5. Um den in der RAS (Richtlinien für die Anlage von Straßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privateigentum zu errichten. Dies gehört nach § 126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
6. Bei der Herstellung von Straßen ist die "Richtlinie über Flächen der Feuerwehr" in der Fassung vom 13.11.2006 zu beachten.
7. Auf die möglichen Lärmimmissionen aufgrund der Nähe des Verkehrslandeplatzes Bitburg wird hingewiesen. Ein Anspruch auf Einbau oder Erstattung von Schallschutzmaßnahmen besteht nicht.
8. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu bestimmen.
9. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breiten von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Die Telekom sollte 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden

- können. Die Kosten für die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen sind vom Erschließungsträger zu tragen.
10. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
 11. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1-Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.
 12. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
 13. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
 14. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu berücksichtigen.
 15. Auf die sorgfältige Standortsauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
 16. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
 17. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.
- Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-21 DSchG RLP).
- Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
18. Bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude sollten über die verbindlichen Festsetzungen hinaus die ortsüblichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigt werden.

19. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.
20. Der ‘Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren’ ist zu beachten.
21. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.
22. Weiterhin ist das Rundschreiben der Bezirksregierung (1995) ‘Kostengünstige ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier’ zu beachten.
23. Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen
24. Brauchwassernutzung: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes

„Ortslage“, 4. Änderung

der Ortsgemeinde Hardt

Hardt, den 13.02.2026

Gabriele Greis

(Ortsbürgermeisterin)

4 Anlage – Pflanzliste

In Bezug auf die Pflanzverpflichtungen gemäß Punkt 1.9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen (Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke / Straßenraumbegrünung) sind Bäume und Sträucher aus der untenstehenden Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn *
Acer platanoides	-	Spitzahorn *
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche *
Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus petraea	-	Traubeneiche *
Quercus robur	-	Stieleiche *

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn *
Carpinus betulus	-	Hainbuche *
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche *
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche *
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
sowie Obsthochstämme lokaler Sorten		

Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre	-	Feldahorn *
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel *
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß*
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen *
Ligustrum vulgare	-	Liguster *
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche *
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus catharica	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa dumetorum	-	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder *
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

Pflanzenliste III – Rank- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Jelängerjellieber
Lonicera periclymenum	-	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Knöterich

* = als Unterpflanzung von Bäumen geeignet
sowie Hedera helix - Efeu
Vinca minor - Immergrün