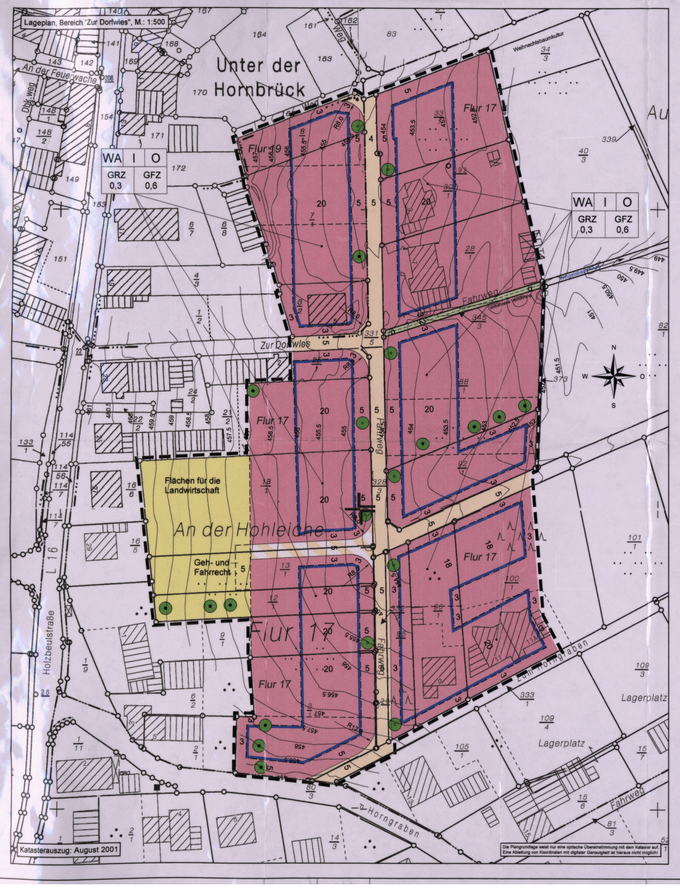
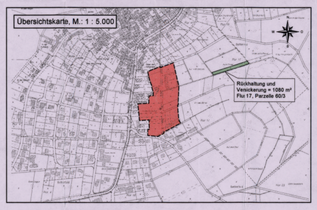
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE BETTENFELD - BAUGEBIET "ZUR DORFWIES" -

Lageplan, Bereich "Zur Dorfwies", M.: 1:500



Übersichtskarte, M.: 1 : 5.000



Legende:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Am Beispiel:
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Offene Bauweise
Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) landwirtschaftlicher Weg

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

ö = Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs 6 BauGB)

Bäume anpflanzen: gem. Ausgleichsmaßnahme A 3 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB), mit beispielhaftem Idealstandort

Bäume vorhanden

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Durchlass / Verrohrung

Textfestsetzungen:

Bauordnungs- und planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung im WA:

Grund- und Geschossflächen 0,3 (0,6) sowie die aus planerischen Gründen zeichnerisch festgelegten, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 25° - 45°

Dachaufbauten + Zwerchgiebel: Zulässig, jedoch Gesamtbreitenanteil ≤ 60% der Traufläge und Abstand von den Giebelwänden von ≥ 1,50 m.

Drempel: Drempel sind zulässig.

Sockelhöhen: Sichtbare Sockelhöhen sind bis 60 cm über/OK Straße bzw. OK Urgeländes zulässig. Die Sockelhöhe ist definiert als die Höhendifferenz zwischen OK Erdboden und OK der nächstliegenden Decke, bzw. Kellerboden. Höhenbezugspunkt OK Straße ist jeweils die Mitt Höhe Straßenrand der Straßenstation in Gebäudemitte der vorliegenden Straßenplanung, bzw. der bereits fertiggestellten neuen Straße.

Fassadengestaltung: keine imitationsbaustoffe

Garagen und Nebenanlagen:
Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Garage muss in Einfahrtrichtung mindestens 5,00 m betragen.
Bei Einfahrtrichtung ungefähr parallel zur Straße muss der Abstand zur Straße mindestens 0,50 m betragen.

Gebäudestellung im Gelände:
Aufschüttungsböschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 zulässig und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf straßenseitig max. 4,75 m über Oberkante Straße liegen. Die Firsthöhe darf max. 8,75 m über OK Straße liegen.
Notwendige Abgrabungen oder Aufschüttungen dürfen max. 1,50 m tief/ werden.

Höhenbezugspunkt OK Straße ist jeweils die Mit Höhe Straßenrand der Straßenstation in Gebäudemitte der vorliegenden Straßenplanung bzw. der bereits fertiggestellten neuen Straße.

Die für die Anlage der Straßen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Oberflächenwasserbehandlung

Das Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken in flachen Rückhaltemulden oder Zisternen (zur privaten Nutzung) zunächst zu speichern.

Das Speichervolumen muss mind. 50 l/m² befestigte Fläche betragen.

Über Überlaufschwellen kann zu Zeiten von intensiven und lang anhaltenden Niederschlägen das in den Mulden gesammelte Oberflächenwasser an den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Die Mulden müssen jedoch einen ausreichenden Abstand (> 5 m) zu den Nachbargrundstücken haben.

Befestigung Nebenanlagen (gem. §§ 1 a und 9 (1) Nr. 20 BauGB):
Stellplätze, Terrassen, Hofflächen bzw. Haus- und Grundstückszufahrten sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind Drainpflaster, offenfugiges Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, o. ä..

Hinweise

Hydrogeologie:
Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:
Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Tonschiefer des Siltsteinseries Unterdevon.
Unter der Voraussetzung, daß die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschicht(n) gegründet dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Genehmig von Erdwärme.
Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Unter Umständen müssen Leuchten entlang der Straßenzüge vor den Anwesen errichtet werden, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

GRÜNORDNUNG / LANDESPFLEGE

1. **Überschreitung der GRZ** gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB — Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ 0,3) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,4 zulässig.

2. **Sicherung vorhandener Gehölze** gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB — Die auf den Baugrundstücken vorhandenen vitalen Obstbäume sind zu erhalten, auf Dauer zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind während der Bauphase gem. DIN 18 920 zu schützen.
Sind aus zwingenden baubedingten Gründen die Bäume zu entfernen, ist in räumlicher Nähe des alten Standortes artgleicher, einfacher Ersatz zu pflanzen.

3. **Gehölzverwendung** gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB — Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind hauptsächlich einheimische Laubholzarten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf max. als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt max. 10 % des Gesamtgehölzbestandes ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

4. **Ausgleichsmaßnahme A 3** gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB — Anpflanzung von je 3 mittelgroßen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen pro Baugrundstück. Dabei können die im B-Plan zeichnerisch dargestellten anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Diese Standorte um max. 2 m im Radius verschoben werden.

5. **Umsetzung und Zuordnung der Maßnahme A 3** gem. §§ 1 a, 135 a (1) BauGB — Die Gehölzpflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugeordneten Hauses von Bauherren umzusetzen.
Die Maßnahme ist zu 100,0 % den Baugrundstücken zugeordnet.

6. **Liste der Gehölzarten** zu A 3 gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB — Obstbäume lokaler Sorten gem. der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP (hochstamm, o.B., Zus. 10-12 cm);
Ahorn (Acer in Arten), Robinie (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"), Vogelkirsche (Prunus avium in Sorten), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), sonstige Laubbäume oder Obstbäume lokaler Sorten (Hochstamm, 3xv, 14-16)

HINWEISE

1. **Bodenbearbeitung** — Der Oberboden von Flächen, die durch die Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18 915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Überschüssiger Oberboden ist – soweit notwendig – eine Tiefenlockerung durchzuführen.

2. **Grundwasser** — Bei Aushub der Baugruben kann zufließendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Das Wasser ist durch eine ausreichende Böschung wieder in den Untergrund zu versickern.

3. **Brauchwassernutzung** — Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Und die Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und die diesbezüglichen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

4. **Regenerative Energie** — Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie und Erdwärme werden empfohlen.

5. **externe Ausgleichsmaßnahme A 1 und A 2** — Auf Gem. Bettenfeld, Flur 17, Flurstück 60/3 (A1) und Flur 13, Flurstück 58/4 tw. (A2) werden die externen Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 festgesetzt.
Die Sicherung der Umsetzung kann z.B. über städtebaulichen Vertrag erfolgen.
Die Herstellung ist bis zur 1. ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße durch die Gemeinde
Die Maßnahme ist zu 12 % der Erschließungsstraße und zu 88 % den Baugrundstücke zugeordnet.

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58).

4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365)

5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBl. I Seite 205), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950).

6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung ier Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I Seite 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, Seite 1950).

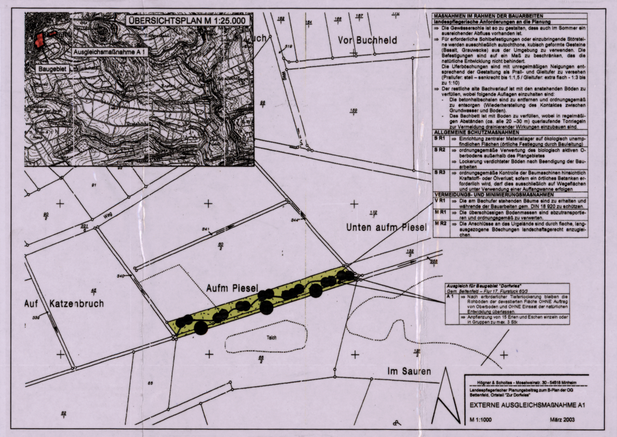
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I Seite 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBL. I Seite 1950).

8. Landesgesetz über Naturschutz und Landespflege (Landespflegegesetz LPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 30. November 2000 (GVBl. Seite 504).

9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz-LWG)in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1995 (GVBl. Seite 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. Seite 69)

10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Nov. 1996 (BGBl. I Seite 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950).

11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.07.1999 (GVBl. Seite 171).



MASSNAHMEN IM RAHMEN DER BAULEITPLÄNE
landespflegerische Anforderungen an die Planung

- = Die Bodenbearbeite ist so zu gestalten, dass auch im Sommer ein ausreichender Abfluss vorhanden ist.
- = Für weitere ausschließlich ausnehmbare, nutzbare gehörnte Gestaltung (bauet, Druckwasse) sind der Umgebung zu verwenden. Die Befestigungen sind auf ein Maß zu beschränken, das die ordnungsgemäße Entwicklung nicht behindert.
- = Die Grundstücksflächen sind in ausreichenden Neigungen anzulegen, sowie gem. der Gestaltung als Platz und Gestalte zu erweitern (Freiluft: etwl - eanlesrecht bis 1:1.5 / Gleitufer: extra flach - 1:3 bis 1:10)
- = Der nasche alte Bachverlauf ist mit den anstehenden Böden zu verfüllen, wobei die Verfüllung in Lagen zu erfolgen hat.
  - Die betonteilbahnen sind zu entfernen und sindnungsgemäß zu entsorgen (Wiederherstellung des Kontaktes zwischen Grundwasser und Boden).
  - Das Bachbett ist mit Boden zu verfüllen, wobei in regelmäßigen Abständen (ca. 15-20 m) Riegel aus Bruchsteinen zur Verhinderung der Entwicklung von Vorfluten einzubauen sind.

ALLGEMEINE SCHUTZMAßNAHMEN

- B M1 = Einrichtung zentraler Materiallager auf ökologisch unempfindlichen Flächen (örtliche Festlegung durch Bauleitung).
- B M2 = Bodenschutzmaßnahmen sind nach Möglichkeit auf ein Minimum beschränk außerhalb des Plangebietes.
  - = Lockerung verdichteter Böden nach Beendigung der Bauarbeiten.
- B M3 = = ordnungsgemäße Kontrolle der Baumaschinen hinsichtlich Ölverlust, Kraftstoffverlust und Abgasverhalten. Mängel sind sofort zu beheben.
  - = Die Lagerung von Betriebsstoffen darf nur auf befestigten Flächen erfolgen.

VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

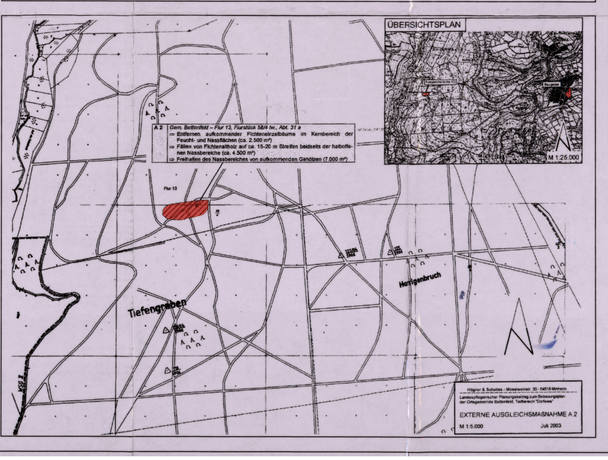
- V M1 = = Die am Bauhofer stehenden Bäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten durch Zäune gem. DIN 18 920 zu schützen.
- V M 2 = = Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind so gering wie möglich zu halten und sindnungsgemäß zu regenerieren.
- V M3 = = Die Anlehnböschungen an das Ingenieurbauwerk sind flache, langgezogene Böschungen landschaftsgerecht anzugestalten.

Ausgleich für Baugebiet "Dorfwies"
Ziel: Aufwertung - Gem. Flur 13, Flurstück 58/4

- = Entfernen aufkommender Fichtenanpflanzungen im Kernbereich der Feucht- und Nassflächen (ca. 2.500 m²)
- = Fällen von Fichtenholtzt auf ca. 15-20 m Streifen beidseits der halbofenen Nasskernbereiche bis 4.900 m²)
- = Freihalten des Nasskernbereiches von aufkommenden Gehölzen (7.000 m²)

Hilgner & Scholtes - Moselweinstr. 30 - 54515 Wittlich
Landschaftsgerechte Planungsvorgabe zum B-Plan der OG Bettenfeld, Ortsteil "Zur Dorfwies"

EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME A1
M 1:1000 — März 2003



Hilgner & Scholtes - Moselweinstr. 30 - 54515 Wittlich
Landschaftsgerechte Planungsvorgabe zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bettenfeld, Gebietsteil "Dorfwies"

EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME A 2
M 1:5.000 — Juli 2003

Es wird bescheinigt, daß die Flurkarte mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen

den ..... Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung / Enteignung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erhoben

den ..... Katasteramt

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist vorgebracht werden können.

den ..... Stadt- /Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB durch Verfügung vom ..... Bezirksregierung Trier / Kreisverwaltung Az.:

GESEHMIGT

den ..... Stadt- /Gemeindeverwaltung

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde / Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens wird zur Auflegung des Bebauungsplanes werden bekundet.

den ..... Der Ortsbürgermeister

Der Stadt- /Gemeinderat hat am ..... gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Am ..... wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Planunterrichtung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 Abs. 1 BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben war.

Stadt- /Gemeindeverwaltung

Der Stadt- /Gemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeverordnung vom Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 und gem. § 10 BauGB **einschließlich der blau eingetragenen Änderungen** als Satzung

BESCHLOSSEN

den ..... Stadt- /Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB durch Verfügung vom ..... Bezirksregierung Trier / Kreisverwaltung ..... angezeigt worden.

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

den ..... Stadt- /Gemeindeverwaltung

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum ..... nicht geltend gemacht.

den ..... Stadt- /Gemeindeverwaltung

Der Inhalt des Bebauungsplanes vom ..... in der Fassung vom ..... wird mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit seiner Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden ist, am ..... zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden öffentlich ausgelegen hat. Auf die Rechtsfolgen (§ 44 Abs. 3 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Möglichkeit der Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 4 BauGB) ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan in Kraft gesetzt.

den ..... Stadt- /Gemeindeverwaltung

RECHTSVERBINDLICH

den ..... Stadt- /Gemeindeverwaltung

Verfasser:

Bauleitplanung - Ing.-/Vermessung
Verkehrsplanung - Wasserwirtschaft
Geoinformationssystem - Statik
54516 Wittlich — Eichenstrasse 45
Tel.: 0 65 71/90 25-0 — Fax: 0 65 71/90 25-29
E-mail: info@reihsner.de

Ausfertigung für die Genehmigung

Bebauungsplan
Ortsgemeinde: BETTENFELD
Teilgebiet: "ZUR DORFWIES"

09. Dezember 2003