

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Esch, Teilgebiet "Mühlenstraße"

Gestaltungsplan (ohne Normcharakter)



Rechtsplan

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

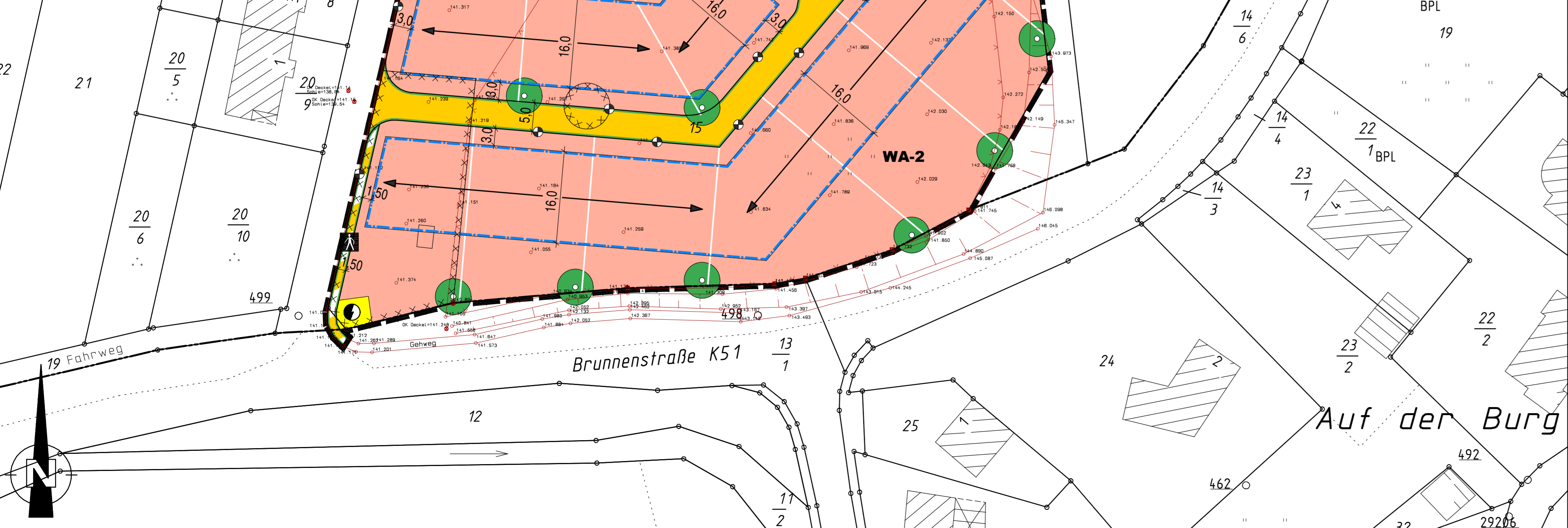
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Zulässige Gebäudetypen
Bauweise	

NUTZUNGSSCHABLONE

WA-1 II
GRZ 0,4

NUTZUNGSSCHABLONE

WA-2 II
GRZ 0,4



Teil B) Textliche Festsetzungen

- I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. S. 105) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO
1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
3. Ausnahmsweise zugelassen werden können die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
4. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1. **ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE**
Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
2. **HOHE BAULICHE ANLAGEN**
- 2.1 **TRAUFHÖHE**
2.1.1 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachtraufe.
- 2.1.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an der Grenzlinie zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrundstück an dem in der Planurkunde gekennzeichneten Bezugspunkt.
- NUR WA-1
2.1.3 Auf den Grundstücken im Teilbereich 1 des Allgemeinen Wohngebietes (WA-1) beträgt die zulässige Traufhöhe mindestens 5,50 m und höchstens 6,25 m.
- NUR WA-2
2.1.4 Auf den Grundstücken im Teilbereich 2 des Allgemeinen Wohngebietes (WA-2) beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 4,50 m.
- 2.2 **FIRSTHÖHE**
2.2.1 Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.
- 2.2.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an der Grenzlinie zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrundstück an dem in der Planurkunde gekennzeichneten Bezugspunkt.
- 2.2.3 Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m.
- C) BAUWEISE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO mit folgender Abweichung gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:
Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Gebäudelänge beträgt max. 20 Meter.
- D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- NUR WA-1
1. Es sind bis zu vier Dauerwohnungen zulässig.
- NUR WA-2
2. Es sind bis zu zwei Dauerwohnungen pro Einzelhaus und eine Dauerwohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.
- E) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen und Fahrbahnrandern sowie Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsarmen, Strom- und Fernmeldekabeln in angrenzende Grundstücke sind vom Eigentümer zu dulden.
- F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken zurückzuführen und zwar 50 % vom befestigten Fläche. Die Rückhaltung hat in bewachsenen Rasenmulden stattzufinden. Die Tiefe der Mulden beträgt zwischen 30 und 40 cm. Unterhalb der Mulde ist eine Kiesrigole (mindestens 5,0 x 1,0 x 1,0 m) mit Versickerungsbauwerk einzubauen. Diese Rigole ist über eine Drainageleitung DN 80 an den Regenwasseranschluss DN 150 anzuschließen.
- G) ANPFLANZEN VON BÄUMEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Auf den in der Planurkunde entsprechend festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume der Listen A¹ und / oder B¹ (oder Sorten hieraus) zu pflanzen. Die Baumstandorte können um bis 5,00 m vom festgesetzten Standort verschoben werden. Die Anpflanzung ist in der nächsten Pflanzperiode nach Bezugserteilung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.

Teil C) Hinweise

1. **INGENIEURLOGIK**
Auf die Anforderungen der DIN 4020, DIN 1054 und DIN 4124 wird hingewiesen.
2. **SCHUTZ DES UBERBODENS**
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Verdünnung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18300 und 18915.
3. **NUTZUNG VON NIEDERDRUCKWASSERN**
Die innerhalb des Abgabebereichs von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken Wittlich-Land und dem zuständigen Fachbereich Gesundheit bei der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserordnung – TrinkV 2001). Daneben ist Wasserversorgung Eifel-Mosel eine Teilbetreuung von Ansluß- und Benutzungszwang bei der Wasserversorgung zu beantragen.
4. **DRAINAGEWASSER**
Drainagewasser ist kein beseitigungspflichtiges Abwasser und darf dem Abwasserwerk nicht zugeführt werden.
In Drainagen gesammeltes Wasser (Grund- und Sickerwasser) ist kein beseitigungspflichtiges Abwasser im Sinne des § 51 Landeswassergesetz. Daher bestehen für die Verbandsgemeindewerke Wittlich-Land keine Anahme- und Entsorgungspflichten. In Drainagen gesammeltes Wasser ist daher nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuführen.
5. **STANDORTGEGEBENE GEHÖLZARTEN**
Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen:

„Liste A“ - Bäume I. Ordnung	„Liste B“ - Bäume II. Ordnung
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Acer campestris Felsenahorn
Acer platanoides Spitzahorn	Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche	Juglans regia Walnusbaum
Quercus petraea Traubeneiche	Populus tremula Weidenbaum
Tilia cordata Viminifolia	Prunus serotina Vogelbeere
	Prunus peltata Traubeneiche
	Salix caprea Salweide
	Sorbus aucuparia Eberesche
	Sorbus torminalis Eibene

Planzeichenerklärung
Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
o offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
Fußweg

Versorgungsflächen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
Versorgungsfläche
Zweckbestimmung: Elektrizität

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH

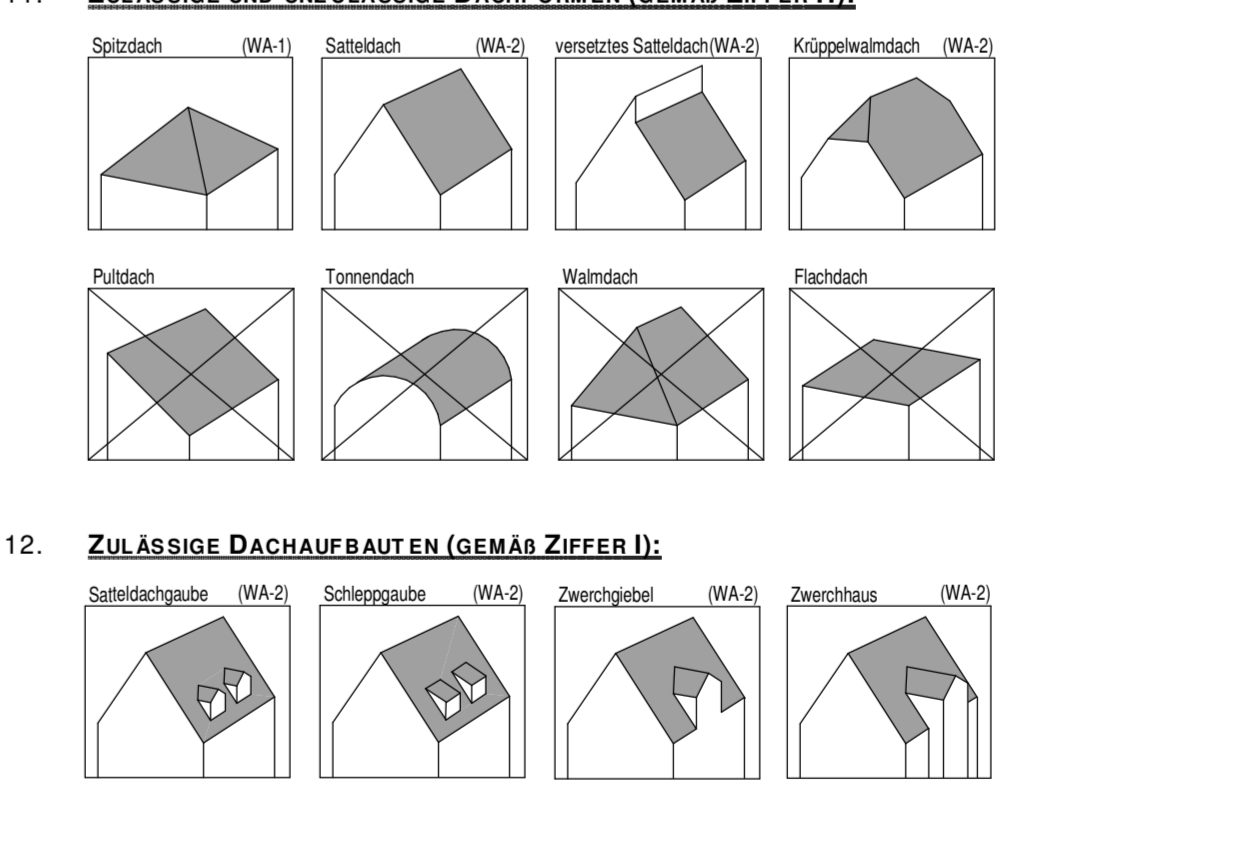
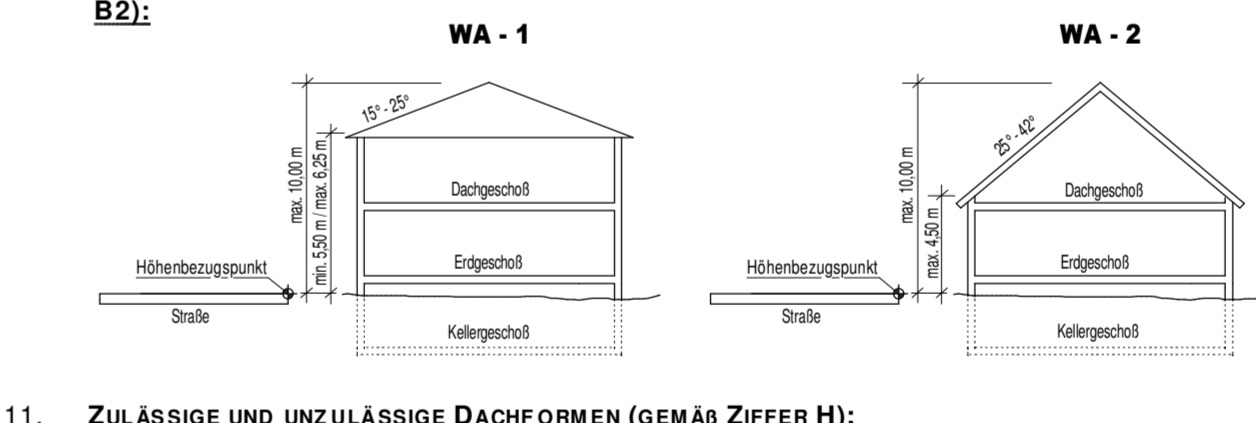
Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.23 BauGB)
Anpflanzen von Einzelbäumen (nur Laubbäume, heimische Arten)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Hauptfirstrichtung
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

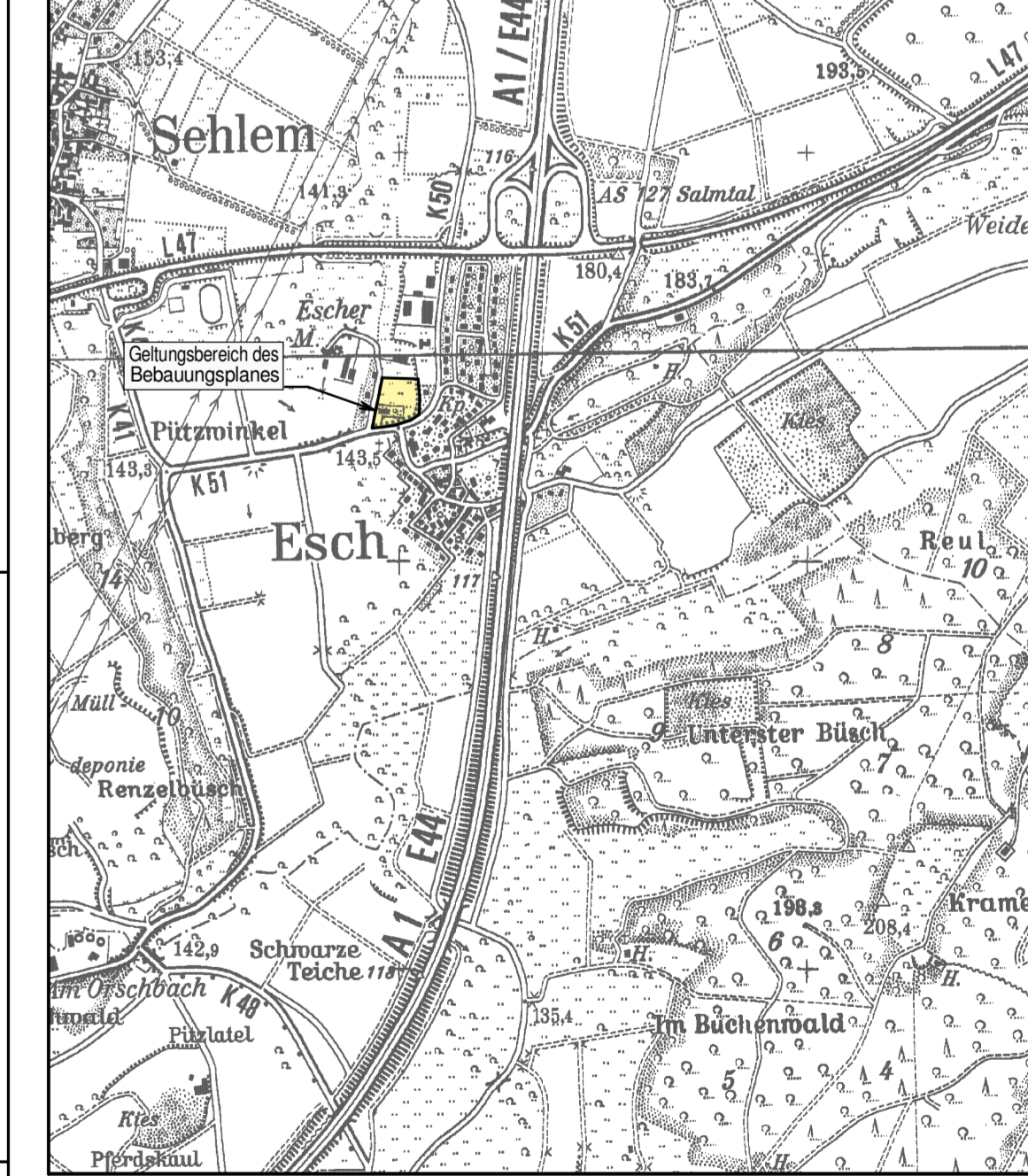
Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
Geplante Grundstücksgrenzen
Geländeaufmaß
Messpunkte für Gebäudehöhen gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)
vorhandenes Niederspannungskabel

Teil A: Planzeichnung

- J) GESTALTUNG DER AUßENWÄNDE**
1. Zulässig sind ausschließlich verputzte und mit einem Farbanstrich versehene Außenwände in Massiv- oder Holzelementbauweise.
2. Fassadenverkleidungen sind auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
- K) STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)
1. Pro Wohnung sind Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.
2. Zwischen der Einfahrtseite von Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5,00 Metern einzuhalten.
- L) GRENDDÜCKSEINFRIEDRUNGEN**
1. Nadelgehölzstreifen zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.
2. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Stütz- und Einfriedungsmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.



Übersichtskarte - ohne Maßstab



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
1. Baugesetz über die Bebauung von Land (BauGB) vom 22. September 1934 (RGBl. I S. 214), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2009 (BGBl. I S. 2858)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 23. Juli 2009 (BGBl. I S. 2858)
3. Verordnung über die Ausweisung der Bauzonen und über die Gestaltung der Bauzonen (BauplanVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 310), sowie die Frage zur PlanVO vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 310), sowie die Frage zur PlanVO vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2009 (BGBl. I S. 2858)
4. Landesgesetz zur rechtlichen Ersetzung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LandesNatSchG) vom 23. September 2008 (GVBl. S. 387)
5. Gesetz zur Schaffung von Naturschutzgebieten in Rheinland-Pfalz vom 20. September 2001 (GVBl. S. 269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2009 (BGBl. I S. 2858)
6. Bauordnung für Rheinland-Pfalz (BauOrdRheinl.) vom 12. Juni 1990 (GVBl. S. 105), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2009 (BGBl. I S. 2858)
7. Landesgesetz zur rechtlichen Ersetzung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LandesNatSchG) vom 23. September 2008 (GVBl. S. 387)
8. Gesetz zur Schaffung von Naturschutzgebieten in Rheinland-Pfalz vom 20. September 2001 (GVBl. S. 269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2009 (BGBl. I S. 2858)
9. Bauordnung für Rheinland-Pfalz (BauOrdRheinl.) vom 12. Juni 1990 (GVBl. S. 105), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2009 (BGBl. I S. 2858)

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstückesgrenzen...

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange...

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Festsetzungen...

Die Öffentlichkeit wurde von 12.07. bis 27.07.2010 gem. § 46 Abs. 3 BauGB im Rahmen einer Nachbepflanzung...

SCHLUSSEN

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange...

Die Öffentlichkeit wurde von 12.07. bis 27.07.2010 gem. § 46 Abs. 3 BauGB erneut beteiligt...

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 99 Landeswassergesetz in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen...

IN KRAFT

Esch, den 24.01.2011	Esch, den 24.01.2011	Esch, den 24.01.2011	Esch, den 24.01.2011
Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister	Der Ortsbürgermeister

Maßstab 1:500