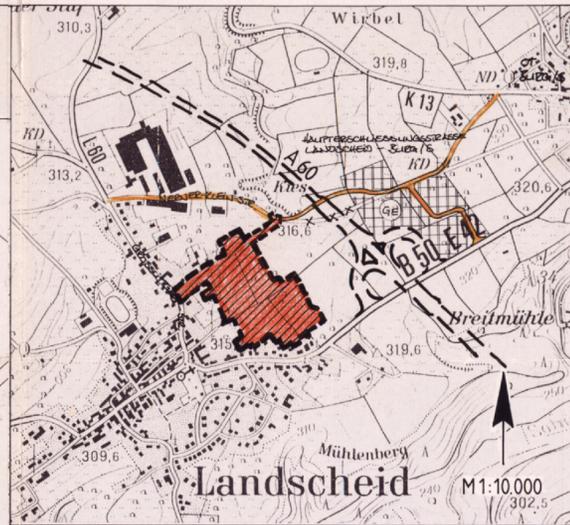
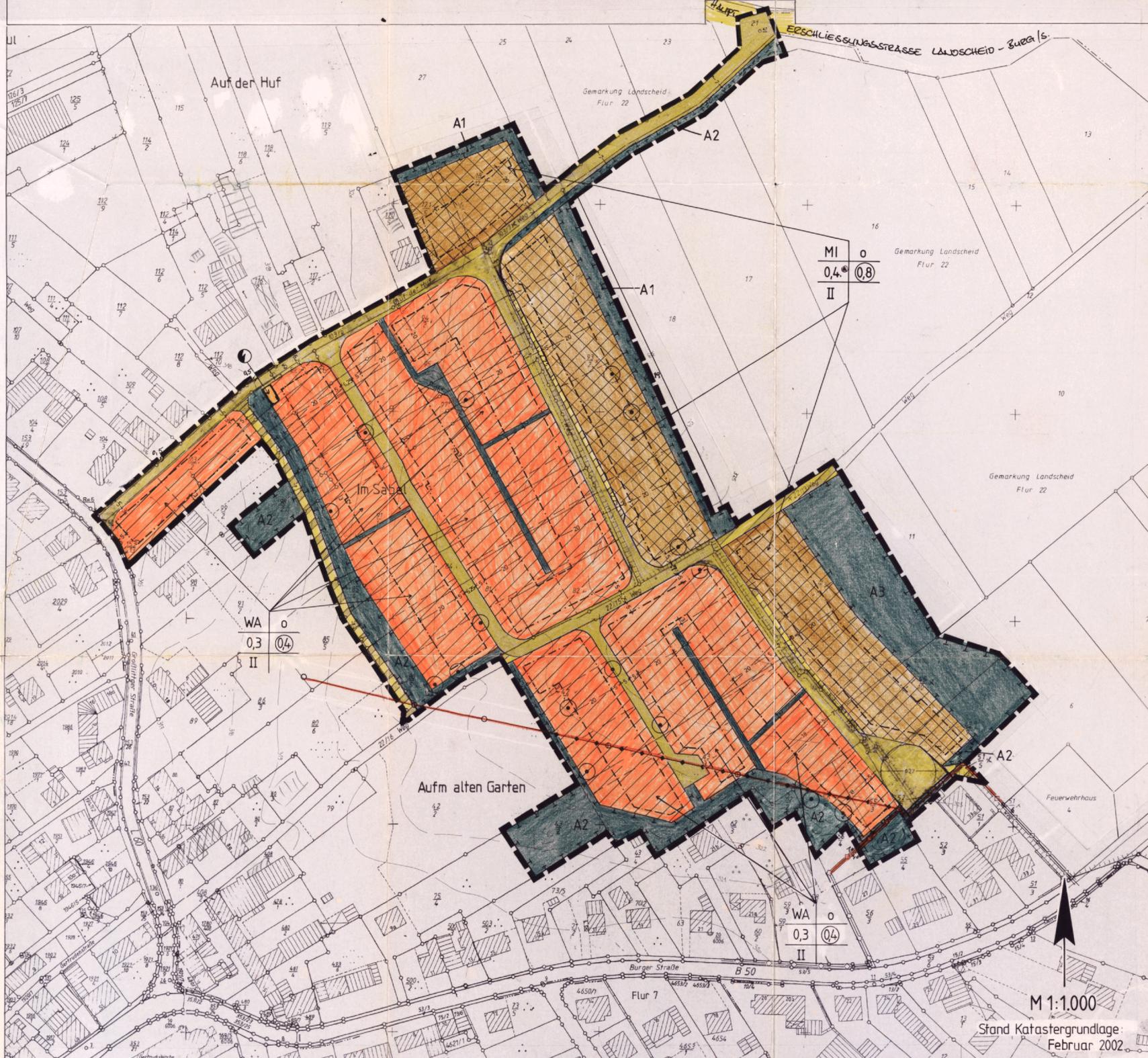


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE LANDSCHEID „IM SABEL“



Zeichnerische Festsetzungen gem. PlanV 90:

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise

Baugrenze

Vorschlagsgrenze zwischen den Baugrundstücken

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch (RWE 20 kV Freileitung; wird im Rahmen der Erschließung abgebaut)

unterirdisch (RWE 20 kV-Erdkabel mit Schutzstreifen und Leitungsrecht)

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen-Nr.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

Trafo-Station

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Eintragungen

Höhenschichtlinien mit Höhenangaben über NN

Fläche Sickerkülden für Oberflächenwasser

Wasserrückhaltebecken



| Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
|---------------------------|---------------------|
| Gegenschiefezahl | Geschossflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | |
| Höchstgrenze | |



TEXTFESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

MI = Mischgebiet (gem. BauNVO vom 22.04.93 § 6 Abs. 22 ausgenommen Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 u. 8 (Tankstellen u. Vergnügungsstätten) und Abs. 3 BauNVO)
WA = Allgemeines Wohngebiet (gem. BauNVO vom 22.04.93 § 4)

II. Bauweise und überbaubare Grundstücke

- Offene Bauweise im Plan festgesetzt
- Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zulässig
- Mindestabstand zwischen Garagenvorderrand (Einfahrt) und Straßengrenzungslinie 5,0 m
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- In den privaten Grünflächen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauNVO unzulässig

III. Höhenlage der Gebäude

- Sichtbare Gebäudesockel in der Regel max. 65 cm, gemessen von der Gehwegoberkante bis Erdgeschossfußboden. Überhöhen, wenn durch Kanalschluss bedingt, im Baugesuch überprüfbar nachweisen
- Trauf- und Firsthöhen im Mittel über Oberkante (OK) Straße im Bereich der Erschließungsstraßen
maximale Traufhöhe 6,50 m
maximale Firsthöhe 10,50 m

IV. Einfriedigungen

Vorgärten möglichst ohne Einzäunung. Wenn Einzäunungen max. 1,00 m hoch. Sockel als Holz- oder Stahlgitter sowie lebende Hecke möglich.

V. Gestaltungs-Festsetzungen

Dach: Form = Sattel und Walmdach; Neigung 18 bis 45°; Dachdeckung: Bleche und glänzende Eindeckungen unzulässig; Aufbauten nur als Einzelgippen zulässig und bis zur Gesamtlänge von max. 2/3 der Trauflänge

VI. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) BauNVO vom 22.04.93

- Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überstreichung gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO nicht zulässig
- Der Oberboden ist gem. DIN 18 915 abzuschichten und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen
- Die Ausgleichsmaßnahmen werden - anteilig der Versiegelung - der Erschließung zu 30 % und den Baugrundstücken zu 70 % zugeordnet
- Auf den mit A 1 gekennzeichneten Flächen ist eine 3-reihige Hecke (1 x 1 m Verband) aus standortgerechten Bäumen (min. 30 %) und Sträuchern (70 %) anzupflanzen. Die gezeigten Flächen sind der freien Sukzession zu überlassen. Durch die Pflanzung können Grenzabstände zu Nachbargrundstücken unterschritten werden. Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit der zu diesem Baubereich gehörigen Erschließungsstraßen durchzuführen
- Auf den mit A 2 gekennzeichneten Flächen ist nach Fertigstellung der Retentionsanlagen klimafremde Weidenanpflanzung einzusetzen. Die Flächen sind nachfolgend max. 2 mal im Jahr zu mähen, das Mahlgut ist abzutransportieren. Die Flächen sind mit Laubbäumen und -sträuchern als Solitär oder in Gruppen zu überlassen, wobei auf 100 m² mind. 1 Baum oder 3 Sträucher stehen sollen. Endgültige Anzahl und Standorte der Gehölze sind nach Fertigstellung der Bauwerke im Rahmen eines Ausfüllungsplanes festzulegen. Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Retentionsanlagen durchzuführen
- Auf der mit A 3 gekennzeichneten Fläche ist nach Fertigstellung der Retentionsanlagen eine krautreiche Weidenanpflanzung einzusetzen. Die Weiden sind nachfolgend auf Dauer gem. den Richtlinien der Grünlandverordnung 2 des FUL-Programmtitles V (Stand: Juli 2003) zu bewirtschaften. Die Fläche ist mit 30 hochstammigen Obstkulturen (akuter Sorten im 12 x 12 m Verband zu überstellen. Die Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Retentionsanlagen durchzuführen

VII. Pflanzbindungen / Pflanzpflichten gem. § 9 (1), 25 BauGB

- Die auf den Baugrundstücken bzw. öffentlichen Grünflächen vorhandenen alten Obst- und Laubbäume sind möglichst zu erhalten, auf Dauer zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind sie gem. DIN 18 920 zu schützen
- Pro angefangener 200 m² versiegelter Straßenfläche ist ein mittelkröniger Laubbau (ca. 30 Stk) zu pflanzen. Die Standorte sind im Rahmen der Straßenplanung zu konkretisieren, können die Bäume aus verkehrshygienischen Gründen nicht im Straßenraum angepflanzt werden, sind alternative Standorte z.B. entlang versiegelter sonstiger Straßen oder Wegen nachzuweisen
- Auf Baugrundstücken, auf denen keine Bäume stehen und zu erhalten sind, ist pro angefangene 200 m² versiegelte Fläche ein mittelkröniger Laubbau oder ein hochstammiger Obstkulturen zu pflanzen
- Die Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfähigkeit der jeweiligen Gebäude bzw. nach Fertigstellung der Erschließungsstraße durchzuführen
- Zur Begrünung der baulichen Außenanlagen sind hauptsächlich einheimische Laubbäume zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf maximal als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig
- Liste geeigneter Pflanzen:
Solitärgehölze (in Sorten): Ahorn (Acer sp.), Roldorn (Crataegus laevigata 'Pfla' u. 'Spartlett'), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Kirsch-Plumme (Prunus cerasifera), Eberesche (Sorbus aucuparia), Meibornie (Sorbus aria) (Fruchtdorn, 3kv, 20 Stk / 12-14 cm Stammumfang), hochstammige Obstbäume

VIII. Festsetzungen der Wasserwirtschaft

Dies aus der Dachentwässerung und von befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in flächen begründeter Erhaltung (Flächenvermögen 50 m² versiegelter Fläche) zurückzuführen und zur Versickerung zu bringen oder kann gesammelt, z.B. in Zuleitern, unterirdischen Sturäumen, Wasserföhrchen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes zu berücksichtigen. Erforderliche Notüberläufe sind über offene Gräben in der natürlichen Vorflut abzuführen. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Geeignet sind z.B. Drain-Plaster, offenes Pflaster, Rasengittersteine, wassergestützte Decken o.ä.

IX. Hinweise

- Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:
Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmekollektoren erfordern Tonscheiter und Silberröhren des Untertages. Unter der Voraussetzung, dass die Wasserentzugsleistung nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungskategorie 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckenschicht gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme.
Weitere Auflagen bleiben der Einzelprüfung vorbehalten
- Der Abbau der 20 kV-Leitung kann erst erfolgen, wenn die neue Transformationsstation in Betrieb ist und die 20 kV-Kabel zusammen mit dem Strahlenschutz geprüften werden konnte. Die Bohrung ist die 20 kV-Leitung mit einem Schutzstreifen von 7,5 m beidseitig zu beachten

Verfasser:

Aufgestellt
Verbandsgemeindeverwaltung
Wittlich-Land
Abl. 3.2
(Ergänzung: Februar 2002)
4. August 2002



Bauverfahren-Rechtswegen
1. Baugeschäft (BauNVO) vom 27.10.1990 (BauNVO) - Seite 21-41, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2001 (BauNVO) - Seite 19-20
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BauNVO) - Seite 1-10, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BauNVO) - Seite 1-10
3. Verordnung über die Ausfertigung der Bauzeichnungen und die Darstellung von Planzeichen (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1990 (BauZV) - Seite 1-10, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BauZV) - Seite 1-10
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1988 (LBO) - Seite 1-10, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (LBO) - Seite 1-10
5. Gesetz über die Umverteilung der Landesanteile (UWG) in der Fassung vom 9.10.2001 (UWG) - Seite 1-10
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.1990 (BImSchG) - Seite 1-10, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2001 (BImSchG) - Seite 1-10
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.1990 (BNatSchG) - Seite 1-10, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2001 (BNatSchG) - Seite 1-10
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.1990 (BNatSchG) - Seite 1-10, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2001 (BNatSchG) - Seite 1-10
9. Wasserrecht für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswasserrecht - LW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1990 (LW) - Seite 1-10, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2001 (LW) - Seite 1-10
10. Gesetz zur Ordnung der Wasserwirtschaft (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1990 (WHG) - Seite 1-10, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2001 (WHG) - Seite 1-10
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1990 (GemO) - Seite 1-10, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2001 (GemO) - Seite 1-10
12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1990 (GemO) - Seite 1-10, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2001 (GemO) - Seite 1-10

Es wird beschließt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Der Gemeinderat hat am **18.5.1995** **20.12.2004** diesen Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.
Am **20.12.2004** wurde dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.
Am **29.8.2002** den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht, gem. § 10 (2) BauGB wird der Bebauungsplan mit Verfügung vom **12. Sept. 2002** Nr. **40. 20. 2.2 - 14/02** genehmigt.

Der Gemeinderat hat am **29.8.2002** den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht, gem. § 10 (2) BauGB wird der Bebauungsplan mit Verfügung vom **12. Sept. 2002** Nr. **40. 20. 2.2 - 14/02** genehmigt.

Der Gemeinderat hat am **29.8.2002** den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht, gem. § 10 (2) BauGB wird der Bebauungsplan mit Verfügung vom **12. Sept. 2002** Nr. **40. 20. 2.2 - 14/02** genehmigt.

Der Gemeinderat hat am **29.8.2002** den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht, gem. § 10 (2) BauGB wird der Bebauungsplan mit Verfügung vom **12. Sept. 2002** Nr. **40. 20. 2.2 - 14/02** genehmigt.

Der Gemeinderat hat am **29.8.2002** den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht, gem. § 10 (2) BauGB wird der Bebauungsplan mit Verfügung vom **12. Sept. 2002** Nr. **40. 20. 2.2 - 14/02** genehmigt.

Der Gemeinderat hat am **29.8.2002** den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht, gem. § 10 (2) BauGB wird der Bebauungsplan mit Verfügung vom **12. Sept. 2002** Nr. **40. 20. 2.2 - 14/02** genehmigt.

Der Gemeinderat hat am **29.8.2002** den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht, gem. § 10 (2) BauGB wird der Bebauungsplan mit Verfügung vom **12. Sept. 2002** Nr. **40. 20. 2.2 - 14/02** genehmigt.

RECHTSVERBINDLICH
Landscheid „Im Sabel“