BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE OSANN-MONZEL
TEILGEBIET "AUF ZALZERT"

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I, Seite 2986).

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), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 04.07.2007 (GVBl. Seite 105).

5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I Seite 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2007 (BGBl. I, Seite 2470).

6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I Seite 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I, Seite 2470).

7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, Seite 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I, Seite 2986).

8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. Seite 387)

9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz-LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.10.2007 (GVBl.Seite 191)

10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 19.08.2002 (BGBl. I Seite 3245), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I Seite 2986).

11. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. Seite 273), zuletzt geändert durch § 62 des Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. Seite 387)

12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Artikel 1, Landesgesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 294).

Textfestsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

   Gemäß § 1 Abs. 2 bis 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den einzelnen Teilgebieten folgende Nutzungen festgesetzt:

   1.1 Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

   Die Zweckbestimmungen werden gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen Nord und Süd festgesetzt.

   Das zulässige betriebliche Wohnen gem. der Nutzungsschablone im südlichen Bereich ist nur im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung im nördlichen Bereich möglich.

   1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

   zulässig sind Nutzungen gem. § 5 BauNVO Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO:

   - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die zugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
   - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
   - sonstige Wohngebäude
   - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
   - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - sonstige Gewerbebetriebe

   nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7-9 und Abs. 3 NauNVO:

   - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen
   - Vergnügungsstellen im Sinne des § 5 Abs. 3

   Die Nutzung "Wohnen" darf in der Summe für beide MD-Flächen 480 m² nicht überschreiten.

   1.3 Teilgebiet nach §34 BauGB
   Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

   2.1 Zulässige Grund- und Geschossfläche (§§ 16 und 17 BauNVO)

   Für die einzelnen Teilgebiete werden gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstmaß festgesetzt.
   Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich ausschließlich auf die gem. Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO. Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen dürfen nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden.
   Die überbaubare Fläche im Gebiet SO-SÜD wird auf max. 300 m² je Wohngebäude begrenzt.
   Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind die Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 (4) nicht mitzurechnen (siehe hierzu III. Nr. 3).
   Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

   2.2 Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen bis zu 900 m² Verkehrsflächen angelegt werden.

   2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

   Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß den den Teilgebieten zugeordneten Nutzungsschablonen festgesetzt.
   Gebäude mit Flachdächern sind nur bis zur festgesetzten maximalen Traufhöhe zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

   Für die einzelnen Teilgebiete wird die zulässige Bauweise wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet (SO)	offene Bauweise
Dorfgebiet (MD)	geschlossene Bauweise

4. Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen

   4.1 Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Garage muss in Einfahrtsrichtung mindestens 5,00 m betragen. Bei einer Einfahrtsrichtung parallel zur Straße, muss der Mindestabstand zur Straße ≥ 50 cm betragen.

   4.2 Je Wohneinheit sind auf den Privatgrundstücken zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

   4.3. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Streifen von ca. 0,30 m zur Herstellung der Rückenstützen der Randeinfassungen bereitzustellen, der im privaten Eigentum verbleibt.

   4.4. Zur Einhaltung der geforderten Sicherheitsabstände und einer gleichmäßigen Ausleuchtung ist es unter Umständen erforderlich, dass Leuchten auf privatem Eigentum errichtet werden. Die Beanspruchung privater Grundstücksteile ist zu dulden.

   4.5. Die im Zuge des Straßenbaus erforderlichen Böschungsflächen für Auf- und Abtrag sind nicht Teil der Erschließungsanlagen. Die Angleichung erfolgt im Zuge der Bebauung der Grundstücke. Die Anlage des Böschungsflächen auf den Privatgrundstücken ist zu dulden.

   4.6. Das Gelände ist weitgehend auf dem ursprünglichen Höhenniveau zu erhalten, bzw. sind bei Geländeangleichungen Abgrabungen möglichen Aufschüttungen vorzuziehen.
   Böschungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

   4.7. Nebenanlagen im Sinne des § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO werden bis 50 m² Grundfläche je Fläche unterschiedlicher Nutzung außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

II. Baugestalterische Festsetzungen

1. Als Dachdeckung sind nur dunkelfarbige Dacheindeckungen (~~RAL 7000 bis RAL 8014~~) zulässig. Spiegelnde bzw. hochglänzende Materialien sind nicht zulässig.
   gestrichen gemäß Urteil OVG 8 C 10725/9 vom 20.01.2010

2. Als Fassadenmaterial sind Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Glas und Holz zugelassen. Unzulässig sind glänzende Materialien, Imitationsbaustoffe, Fliesen und Kunststoffe.

3. Die nicht für Verkehrsflächen bzw. Parkplätze genutzten Freiflächen von bebauten Grundstücken sind landschaftsgärtnerisch als Grünfläche anzulegen.

III. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

1. Das unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken mit Mulden, Rigolen oder Zisternen zurückzuhalten bzw. zu versickern. Das Rückhaltevolumen muss mind. 50 l/m² befestigte Fläche betragen. Die Überfläufe der Rückhaltevolumen/anlagen können an das öffentliche Oberflächenwasserentwässerungssystem (Regenwasserkanal) angeschlossen werden.

2. Evtl. private Rückhaltemulden müssen einen ausreichenden Abstand (> 6 m) zu den Nachbargrundstücken einhalten.

3. Oberflächenbefestigung (gem. §§1 a, 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB); Hof- und Lagerflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen und sonstige Nutzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z. B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand/Kies, o. ä.. Auf einen entsprechenden Untergrund ist zu achten.

4. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist verboten.

Textfestsetzungen:

IV. Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen

1. Ausgleichsmaßnahme A 1 und A 2 (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15,20,25 BauGB)

   Auf den im B-Plan mit A 1.1, A 1.2 und A 2.1 gekennzeichneten 6,0 m und 7,5 m breiten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

   - Auf den Flächen sind pro angefangene 100 m² Fläche je 1 Stk Laubbaum [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14] und 15 Stk Laubsträucher [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200] einheimischer Arten als geschlossene Hecken mittig auf der Fläche oder lockere Gehölzgruppen auf der gesamten Fläche verteilt anzupflanzen und dem freien Wachstum zu überlassen (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Wegenutzungen wesentlich gestört werden). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Laub-Ziergehölze dürfen max. 20 % der Artenzusammensetzung ausmachen.
   - Die gehölzfreien Säume / Zwischenräume sind max. 1-2 mal im Jahr zu mähen oder zu mulchen.
   - Die Errichtung einer Mauer als Einfriedung ist unter folgenden Auflagen zulässig:
     - Die Mauer ist ausschließlich als Natursteinmauer oder verputzte Mauer zulässig
     - Der geschlossene Mauersockel darf in der Ausgleichsfläche A 1.1 max. 1,00 m und in den Ausgleichsflächen A 1.2, A 2.1 max. 0,70 m, jeweils gemessen ab OK-Urgelände nicht überschreiten.
     - Darüber hinaus werden transparente Aufbauten in einer Höhe von max. 0,50 m auf den Mauersockeln zugelassen, die mind. zu 75 % der sichtbaren Wandfläche aus blickdurchlässigen bzw. transparenten Anteilen / Aufbauten bestehen.
     - Der Abstand von Mauern in den im B-Plan mit A 1.1 und A 1.2 gekennzeichneten privaten Grünflächen zu der südlich angrenzenden Wirtschaftswegeparzelle muss mind. 1,00 m betragen. Die zwischen Wirtschaftsweg und Einfriedung gelegene private Grundstücksfläche ist dauerhaft flächendeckend zu begrünen (z.B. Wiese, Stauden, Bodendecker, niedrige Sträucher, o.ä.).
   - Die Errichtung weiterer baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf dieser Fläche unzulässig.
   - Die Ausgleichsflächen sind den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Um die Umsetzbarkeit der naturschutzfachlichen Festsetzungen auf den Ausgleichsflächen auf Dauer sicher zu stellen, dürfen die Ausgleichsflächen auch bei Grundstücksteilungen nicht von dem jeweils unmittelbar angrenzenden Baugrundstück gemäß § 19 BauNVO abgetrennt werden. Zusätzlich sind die naturschutzfachlichen Maßnahmen auf den Flächen durch Eintrag einer entsprechenden Baulast abzusichern. Der Nachweis muss im Rahmen des Bauantrages geführt werden.

2. Ausgleichsmaßnahme A 2 (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15,20,25 BauGB)

   Auf den im B-Plan mit A 2.2 gekennzeichneten, 5 m breiten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

   - Auf der Fläche ist eine geschlossene 2-3 reihige Hecke aus Laubsträuchern im 1x1 m Verband anzupflanzen und dem freien Wachstum zu überlassen (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Auf 10 lfm sind mind. 5 Arten zu verwenden, Laub-Ziergehölze dürfen max. 20 % der Artenzusammensetzung ausmachen.
   - Die äußeren Standorte der Pflanzen müssen mind. 2 m Abstand zum Nachbargrundstück (Flurstück 150) einhalten.
   - Die gehölzfreien Säume zum Nachbargrundstück sind max. 1-2 mal im Jahr zu mähen (Abnahmen des Mähgutes oder zu mulchen.
   - Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf dieser Fläche unzulässig.
   - Die Ausgleichsflächen sind den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Um die Umsetzbarkeit der naturschutzfachlichen Festsetzungen auf den Ausgleichsflächen auf Dauer sicher zu stellen, dürfen die Ausgleichsflächen auch bei Grundstücksteilungen nicht von dem jeweils angrenzenden Baugrundstück gemäß § 19 BauNVO abgetrennt werden. Zusätzlich sind die naturschutzfachlichen Maßnahmen auf den Flächen durch Eintrag einer entsprechenden Baulast abzusichern. Der Nachweis muss im Rahmen des Bauantrages geführt werden.

3. Ausgleichsmaßnahme A 3 (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15,20,25 BauGB)

   Auf den im B-Plan mit A 2.3 gekennzeichneten Standorten (Varianz +/- 2 m) sind 8 hochstämmige, mittelgroße Laubbäume anzupflanzen und dem freien Wachstum zu überlassen (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
   Die Pflanzen müssen mind. 4 m Abstand zum Nachbargrundstück (Flurstück 150) einhalten.

4. Ausgleichsmaßnahme A 4 (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15,20,25 BauGB)

   Auf den Baugrundstücken sind zusätzlich folgende Bepflanzungen durchzuführen:

   - Anpflanzung eines hochstämmigen Laub- oder Obstbaumes je angefangene 300 m² versiegelter Fläche auf den haus- und betriebseinen Grünflächen (nicht auf ausgewiesenen Ausgleichsflächen).
   - Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je 5 oberirdische PKW-Stellplätze in Pflanzbeet oder Baumscheibe von mind. 2 m Durchmesser.

5. Gehölzverwendung (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15,25 BauGB)

   Zur Gestaltung der häuslichen und betrieblichen repräsentativen Freiflächen und privaten Gartenflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist auf diesen Flächen ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.

6. Liste möglicher Gehölzarten (nicht abgeschlossen) (§§1 a, 9 Abs. 1Nr. 25 BauGB)

   A 1.1, 1.2, 2.1: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Speierling (sorbus domestica), Vogelkirsche (Prunus avium) [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14]
   Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus laevigata), Wildrosen (Rosa spec.)

   A 2.2: Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Speierling (sorbus domestica), Zier-Laubbäume [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14]
   Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Laub-Ziersträucher: [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200]

   A 2.3: Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Speierling (sorbus domestica), Zier-Laubbäume [Hochstamm, 3xv, o.B., 14-16]

   A 4: Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Speierling (sorbus domestica), Obstbaume in Arten gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer oder Ziergehölze; [Hochstamm, 3xv, m.B., 14-16]

7. Umsetzung (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

   A 1.1 bis 2.3: In der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils ersten errichteten Gebäudes der zugeordneten Nutzungsflächen und -abschnitte.

   A 4: In der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugehörigen Gebäudes bzw. der Betriebsfläche umzusetzen.

8. Zuordnung (§§ 1a und 135 BauGB)

   Die Ausgleichsmaßnahmen sind zugeordnet:

A 1.1	zu 100 % dem MD-Gebiet
A 1.2, A 2.1, A 2.2, A2.3	zu 100 % dem SO-Gebiet
A 4	jeweils zu 100 % dem Baugrundstücken bzw. Nutzungsflächen

V. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

1. Externe Ausgleichsmaßnahme A 3
Auf Gemarkung Monzel, Flur 19, Flurstücke 65, 68, 70 (Eigentum der Ortsgemeinde Osann-Monzel) wird als externe Ausgleichsmaßnahme A 3 Folgendes festgelegt:

   Aufforstung Laubwald mit vorgelagertem Waldtrauf.
   Der Wald ist in Naturwald ohne weitere forstwirtschaftliche Nutzung zu entwickeln. Die Nutzung ist auf Dauer zu erhalten, in die Forsteinrichtung zu übernehmen und über vertragliche Verpflichtung der Ortsgemeinde vor Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die Maßnahme ist zu 46 % der Bebauung im MD-Gebiet und zu 54 % der Bebauung im SO-Gebiet zugeordnet.

2. Oberboden
Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu Halten und vor Vergeudung zu schützen, § 202 BauGB. Da rüber hinaus ist die DIN 18915 in der aktuellen Fassung zu beachten.

3. Gehölzschutz
Zum Schutz von bestehenden Gehölzen und deren Wurzelwerk während der Bauarbeiten gilt die DIN 18920.
Neu anzupflanzende Bäume sind in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser zu setzen.

4. Untergrund
Im Bereich der Baufächen ist mit unterschiedlichen Untergrundverhältnissen mit wasser- und frostempfindlichen Böden zu rechnen. Zur Bemessung von Gründungs- und Sicherungsbauteilen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens unter Beachtung der DIN 1054 empfohlen.

5. Einfriedungen
Gem. §17(2) LBauO sollen Einfriedungen (Mauern, Zäune, etc.) in einem Mindestabstand von 50 cm zum Fahrbahnrand angeordnet werden.

6. Dach- und Fassadenbegrünung
Die extensive, flächige Begrünung (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8-10 cm) von Flachdächern mit mehr als 100 m² Dachfläche wird empfohlen.
Es wird weiter empfohlen, sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 200 m² keine Öffnung oder konstruktive Gliederung aufweisen, durch Rankpflanzen flächig zu begrünen.

7. Grundwassersicherung
Mit zufließendem Hangwasser ist zu rechnen, daher sind bei Planung und Bau entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

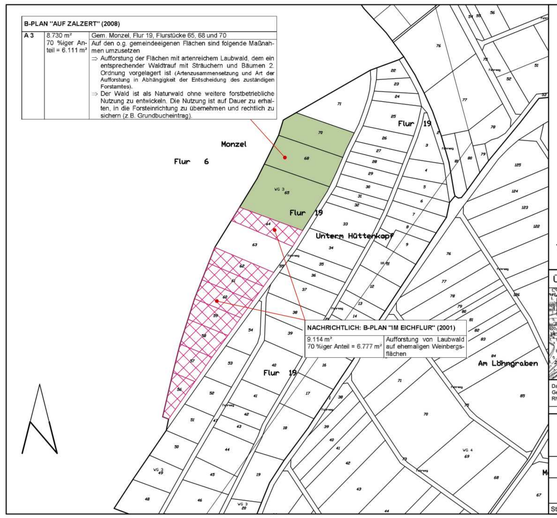
8. Brauchwassernutzung
Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Empfohlen wird die Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf.
Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

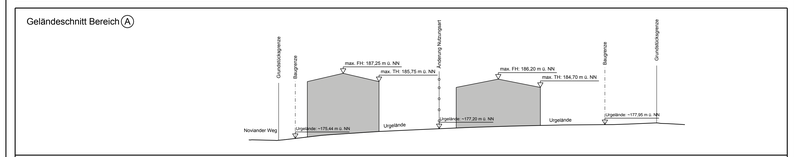
9. Wasserversorgung
Zur Wasserversorgung der höher gelegenen Bauparzellen steht unter Umständen nur ein Vordruck von 1,3 bis 2,0 bar zur Verfügung. Ob der Einbau einer Druckerhöhungsanlage erforderlich ist, hat jeder Anschlussnehmer eigenverantwortlich zu überprüfen.

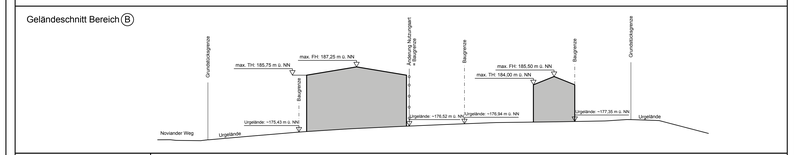
10. Energiesparmaßnahmen / Nutzung regenerative Energien
Die Durchführung aktiver und passiver Maßnahmen zur Energieeinsparung oder zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Erdwärme) wird empfohlen.

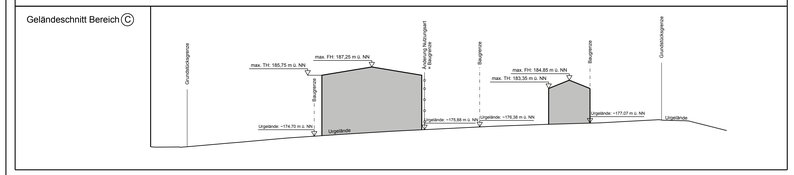
11. Altlasten / Bodenbelastungen
Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei der Baumaßnahme Abfälle (z.B. Hausschutt, Hausmüll, etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

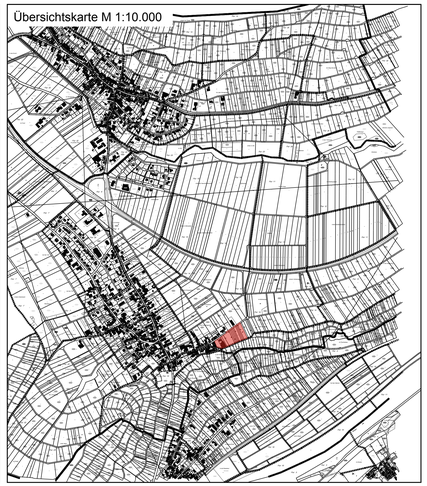
12. Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten zutage kommende Funde sind gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegeschutzgesetzes dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier unverzüglich anzuzeigen.











Legende:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§9 Abs. 1 Nr.1 und 2 BauGB §§1 bis 23 BauNVO)

   Erklärung am Beispiel:
   SO - Sondergebiete (§ 11 Abs. Nr. 1 und 2 BauNVO)

   SO — Art der baulichen Nutzung
   GRZ 0,3 | GFZ 0,3 — Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
   FH 187,25 m ü. NHN | TH 185,75 m ü. NHN — max. Höhe baulicher Anlagen in m ü. NN: TH = Traufhöhe; max. Höhe baulicher Anlagen in m ü. NN: FH = Firsthöhe
   Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
   1 Wo — Anzahl max. zulässiger Wohnungen
   FH 185,00 m ü. NN | TH 184,00 m ü. NN — max. Höhe baulicher Anlagen in m ü. NN: TH = Traufhöhe; max. Höhe baulicher Anlagen in m ü. NN: FH = Firsthöhe

   MD — Dorfgebiete (§5 BauNVO)

   SO — Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

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

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

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

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

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

   p — private Grünflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

   p — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB).
   Private Grünflächen der Ausgleichsmaßnahmen A1.1, A1.2, A2.1 und A2.2 gem. Beschreibung im landespflegerischen Planungsbeitrag.
   Baume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
   Ausgleichsmaßnahme A2.3 gem. Beschreibung im landespflegerischen Planungsbeitrag.

6. Sonstige Planzeichen

   Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
   Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Stellplätze
   Gemarkungsgrenze
   Flurgrenze
   A — Kennzeichnung der Geländeschnitte

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster Stand: Mai 2009 überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung

Wittlich,den 20. Mai 2009
gez. i.V. Thomas Knechtges
Vermessungs- und Katasteramt Bernkastel-Wittlich
- Außenstelle Wittlich -

Der Gemeinderat Osann-Monzel hat am 02.06.2008 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am am 17.10.2008 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Osann-Monzel,den 02. Juli 2009
gez. Matthias Stoffel (Ortsbürgermeister)

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt. Die Beteiligung erfolgte im Rahmen eines Erörterungstermines am 12.06.2008 in Wittlich.

Osann-Monzel,den 02. Juli 2009
gez. Matthias Stoffel (Ortsbürgermeister)

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 12.06.2008 frühzeitig im Rahmen einer Einwohnerversammlung in Osann-Monzel über die Planung unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Datum und Ort der Einwohnerversammlung wurde am 30.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Osann-Monzel,den 02. Juli 2009
gez. Matthias Stoffel (Ortsbürgermeister)

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 24.10.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme binnen einem Monats gegeben.
Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Planoffenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Osann-Monzel,den 02. Juli 2009
gez. Matthias Stoffel (Ortsbürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 29.10.2008 bis 01.12.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.10.2008 und am 24.10.2008 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung, die gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 durchgeführt wurde, unterrichtet.

Osann-Monzel,den 02. Juli 2009
gez. Matthias Stoffel (Ortsbürgermeister)

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 07.04.2009 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Die erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der erneuten Planoffenlage gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Bau