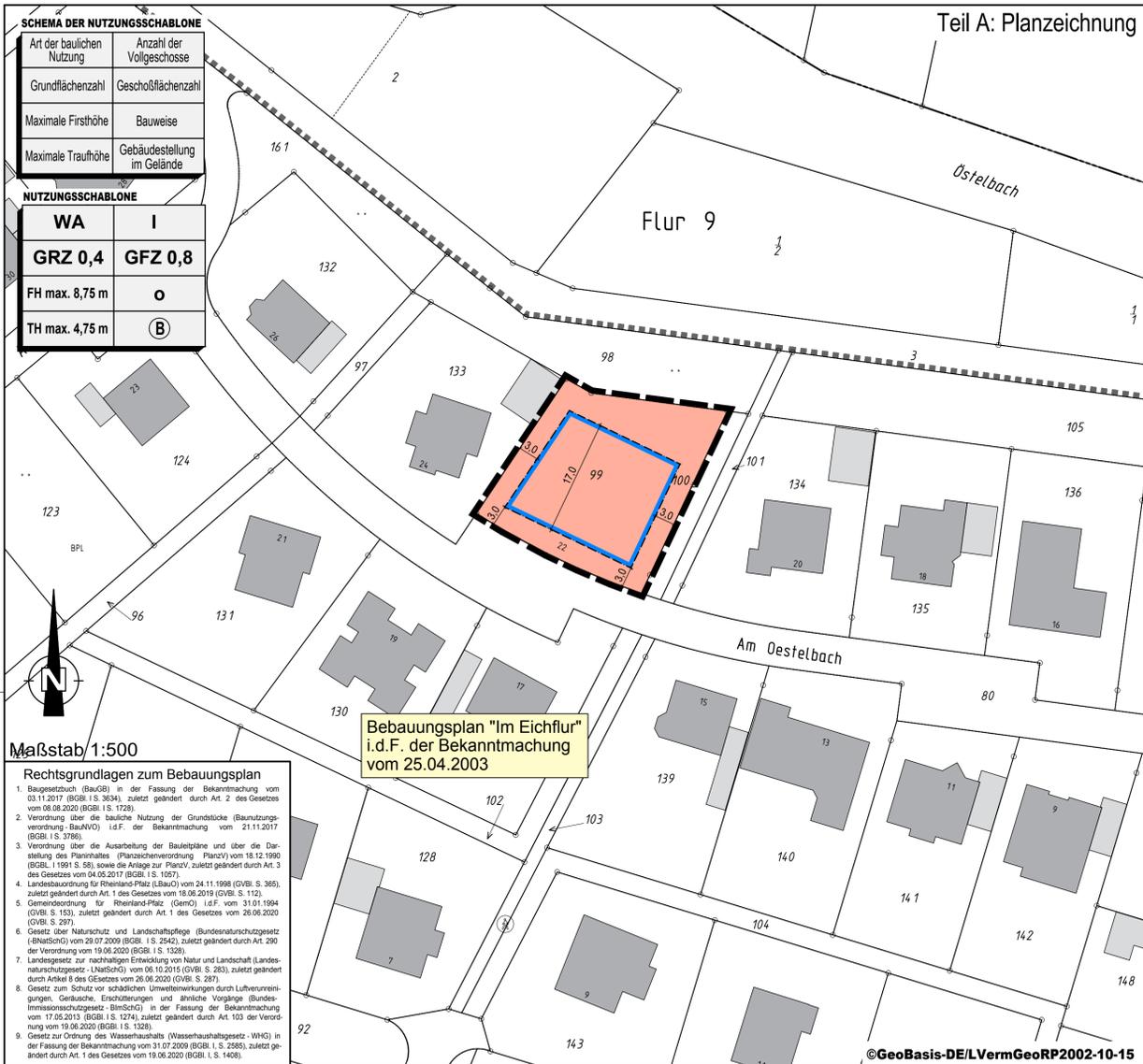


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osann-Monzel, Teilgebiet "Im Eichflur" - 1. Änderung



SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Maximale Firsthöhe	Bauweise
Maximale Traufhöhe	Gebäudestellung im Gelände

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	I
GRZ 0,4	GFZ 0,8
FH max. 8,75 m	O
TH max. 4,75 m	(B)

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planmaßstabes (Planzeichenverordnung - PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), sowie die Anlage zur PlanV, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.08.2020 (GVBl. S. 287).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 263), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.08.2020 (GVBl. S. 287).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1406).

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, (Stand der Planungsunterlagen, April 2020).

Der Orts Gemeinderat hat am 12.03.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.08.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

(Siegel) Osann-Monzel, den 01.12.2020 gez. Armin Kohnz
Der Ortsbürgermeister

Dieser Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.08.2020 bis 25.09.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.08.2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.08.2020 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 25.09.2020 gegeben.

(Siegel) Osann-Monzel, den 01.12.2020 gez. Armin Kohnz
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 12.11.2020 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

(Siegel) Osann-Monzel, den 01.12.2020 gez. Armin Kohnz
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat am 12.11.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung **BESCHLOSSEN**.

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

(Siegel) Osann-Monzel, den 01.12.2020 gez. Armin Kohnz
Der Ortsbürgermeister

AUFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

(Siegel) Osann-Monzel, den 01.12.2020 gez. Armin Kohnz
Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluss vom 12.11.2020 der Bebauungsplanänderung nebst Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 04.12.2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

(Siegel) Osann-Monzel, den 07.12.2020 gez. Armin Kohnz
Der Ortsbürgermeister

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach § 44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan (1. Änderung)

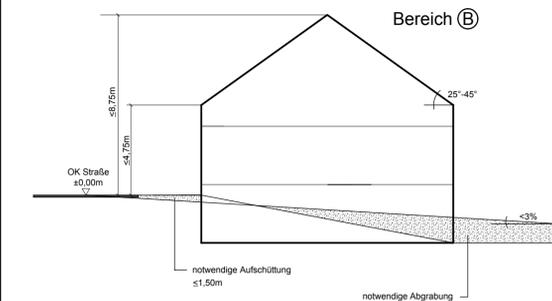
IN KRAFT

(Siegel) Osann-Monzel, den 07.12.2020 gez. Armin Kohnz
Der Ortsbürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

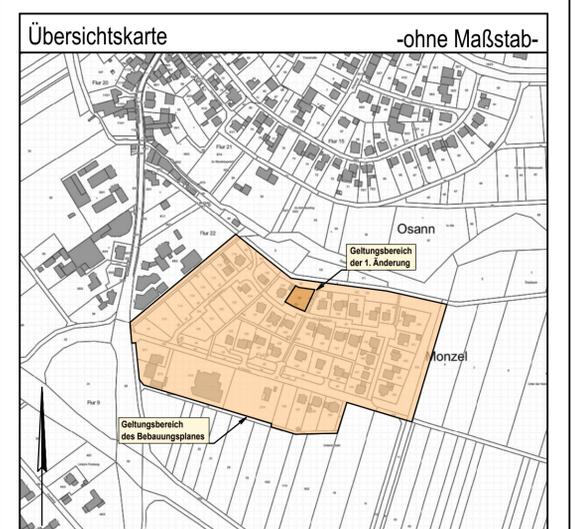
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzung festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, sowie Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 BauNVO:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
Auf besonderen Beschluss des Gemeinderates werden gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 i.V.m. § 19 BauNVO)**
Für den Bebauungsplan wird gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
 - Geschossflächenzahl (§§ 16 und 17 i.V.m. § 20 BauNVO)**
Für den Bebauungsplan wird gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16(3)2 i.V.m. § 18 BauNVO)**
Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird in Bezug auf die Straßenhöhe der zugeordneten Erschließungsstraßen festgesetzt und über die Nutzungsschablonen geregelt. Als Messpunkt wird der parzellenseitige fertige Straßenrand in der jeweiligen Parzellenmitte festgesetzt. Als Traufe gilt die Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberfläche der Dachhaut.
 - Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**
Für den Bebauungsplan wird gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 festgesetzt. Die Definition des Vollgeschosses richtet sich nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind unter Beachtung der LBauO Rheinland-Pfalz auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Je Wohneinheit sind auf den Privatgrundstücken 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Streifen von ca. 0,30 m zur Herstellung der Rückenstützen der Randeinfassung bereitzustellen, der im privaten Eigentum verbleibt.
- Bauordnungsrechtliche, baugestalterische und sonstige Festsetzungen**
 - Als Dachform sind Sattel-, Walmdächer, mit einer Neigung von 25° - 45° zulässig.
 - Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig.
 - Gauben sind zulässig. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen 60% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben vom Giebel muss mind. 1,50 m betragen.
 - Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mit max. 1,50 m Höhenunterschied zur OK Urgelände zulässig.
 - Böschungen sind in Höhenabschnitten von max. 1,50 m durch Bermen von min. 1,50 m Breite zu unterbrechen. Die max. zulässige Böschungsneigung beträgt 1:1,5.



- Die max. zulässige Höhe von Stützmauern wird auf 1,50 m festgelegt. Stützmauern aus Beton sind zu begrünen.
- Als Fassadengestaltung sind Imitationsbaustoffe nicht zulässig.
- Oberirdische Tankanlagen sind nicht zulässig.
- Wasserwirtschaftliche Hinweise**
 - Behandlung Oberflächenwasser**
 - Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken zurückzuhalten. Eine Menge von 50 l/m² befestigter Fläche ist auf den Bauparzellen zurückzuhalten. Maßgebend für die Berechnung der zurückzuhaltenden Menge ist die befestigte Fläche auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Rückhaltung hat über Retentionszisternen, flache Mulden, Teiche oder Rigolen zu erfolgen. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf in die öffentlichen Retentionsmulden, der erst bei Vollfüllung der Rückhaltung anspringen darf. Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.
 - Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
 - Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist gem. WHG § 55 (2) unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist ebenfalls unzulässig.
 - Es wird empfohlen, bei Unterkellerung die Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.
 - Behandlung Grundwasser**
Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die Deckschichten über dem Grundwasserquellvor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)**
 - Private oder öffentliche Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotter rasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o. ä.
- Pflanzbindungen / Pflanzpflichten (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
 - Pro Baugrundstück ist ein mittelgroßer Laubbaum anzupflanzen.
 - Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden.
 - Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteils) zulässig. Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig.
 - Für die Pflanzmaßnahmen gem. Punkt 1 und 2 sind folgende Arten zu verwenden: Ahorn (Acer in Arten), Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche, (Prunus avium in Sorten), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Mehlbeere (Sorbus aria), Rotkastanie (Aesculus hippocastaneum), Rottorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"), Scharlach-Eiche (Quercus coccinea), Spierling (Sorbus domestica), Winterlinde (Tilia cordata) [Hochstamm, 3xv, 12-14]
- Umsetzung und Zuordnung (§§ 1a, 9 (1) Satz 2 BauGB)**
Die Maßnahmen gem. Pkt. V. 1. sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsferdigkeit der Gebäude durchzuführen. Die Maßnahmen sind dem Baugrundstück zugeordnet.
- Sonstige Hinweise**
Mutterboden, der bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB), im übrigen gilt DIN 18915 in aktueller Fassung.

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. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. GFZ 0,8 Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max. Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße
TH max. Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- o Offene Bauweise
Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
B Gebäudestellung im Gelände, siehe Systemschnitt "Bereich B", (textliche Festsetzungen)
- Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.04.2003



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osann-Monzel Teilgebiet "Im Eichflur" - 1. Änderung

Plan-Nr.: 001.1	Verfahren gemäß §13a BauGB
Projekt-Nr.: 8563	
Maßstab: 1:500	Satzungs-ausfertigung
12.11.2020	
Blattgröße: 89 x 54 cm	

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT- PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17b
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE