

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Plein Teilgebiet "Großer Schüffel"



Textfestsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung im WA: Grund- und Geschosflächen 0,3 (0,6) soweit die aus planerischen Gründen zeichnerisch festgelegten, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben.

Dachform: Sattel- und Walmdächer

Dachneigung: 25° - 45°

Gauppen: Zulässig, jedoch Gesamtfassadenanteil $\leq 60\%$ der Traufhöhe und Abstand von den Giebelwänden von $\geq 1,5$ m.

Drempel: Drempel bis 100 cm Höhe zulässig.

Sockelhöhe: Sichtbare Sockelhöhen sind bis 50 cm über OK Straße bzw. OK Urgelände zulässig. Die Sockelhöhe ist definiert als die Höhendifferenz zwischen OK Erdboden und OK der nächstliegenden Decke bzw. Kellerboden.

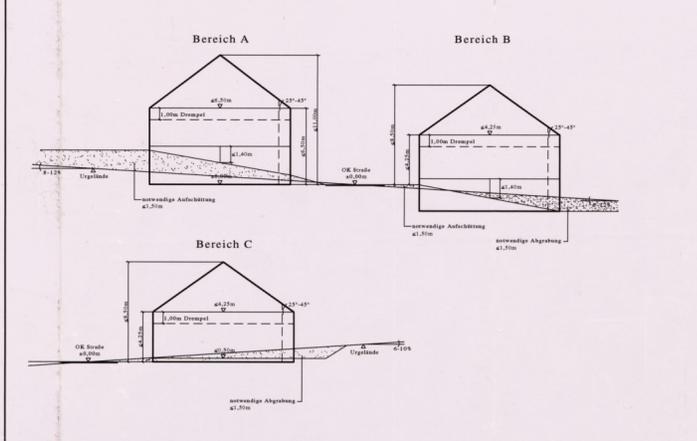
Fassadengestaltung: keine Imitationsbaustoffe

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.

Gebäudestellung im Gelände: Bereich A (oberhalb der Straße): Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf talseitig max. 6,50 m über Oberkante Straße und die Firshöhe darf max. 11 m über OK Straße liegen. Notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen max. 1,5 m hoch bzw. tief werden. Bereich B (unterhalb der Straße): Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf bergseitig (Straßenseite) max. 4,25 m über Oberkante Straße liegen. Die Firshöhe darf max. 8,50 m über OK Straße liegen. Notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen max. 1,50 m hoch bzw. tief werden. Bereich C: Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf straßenseitig max. 4,25 m über Oberkante Straße liegen. Die Firshöhe darf max. 8,50 m über OK Straße liegen. Notwendige Abgrabungen dürfen max. 1,50 m tief werden.

Höhenbezugspunkt OK Straße ist jeweils die NN Höhe Straßenrand der Straßenstation in Gebäudehöhe 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.



Rückhaltung und Versickerung: Niederschlagswasser ist in flachen Erdmulden oder Teichen auf dem Baugrundstück zurückzuhalten (Fassungsvolumen: 50 l/qm versiegelter Fläche).

Sonstige Festsetzungen:

- Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh- und Leitungsrecht gilt:
 - zugunsten der Gemeinde oder eines von ihr beauftragten Unternehmens zur erstmaligen Erstellung der Überlaufmulden auf privaten Grundstücken sowie
 - zugunsten des jeweiligen Obergebers zur Durchleitung der von dessen Grundstück abzuleitenden, nicht versickerbaren oder keiner Brauchwassernutzung zuföhrbaren Oberflächenwasser.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- Der Oberboden ist gem. DIN 18915 abzuschichten und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuföhren.
- Auf den mit F1 gekennzeichneten Flächen sind 3-reihige Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen in 1 x 1 m Verband anzulegen. Die Gehölzartauswahl soll auf 15 lfm mind. 5 verschiedene Gehölzarten folgender Art anweisen:
 - Bäume:** Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogeleiche (Prunus avium)
 - Sträucher:** Hartrieel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Wildrosen (Rosa spec.)
 Die Gehölzarten sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. In die Hecke sind naturnahe Versickerungsmulden zu integrieren.
- Die mit F2 gekennzeichneten Flächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und in den ersten 3-5 Jahren mind. 3 mal im Jahr (ohne Düngergabe) zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Nach 5 Jahren ist die Wiese extensiv als Mähder zu nutzen (max. zweimalige Mahd pro Jahr nicht vor 15.06 und nach 15.09; Abmähen des Mähgutes; kein Einsatz von Dünger oder Pestiziden). Die Fläche ist mit Obstgehölzen (ca. 53 Hochstämme lokaler Sorten) im 10 x 10 m Verband zu überstellen. Die Obstgehölze sind auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschritten zu unterziehen und bei Abgang zu ersetzen. Selektive Düngung der Einzelbäume ist zulässig.
- Die mit F3 gekennzeichnete Fläche ist nach Beendigung der Bauarbeiten zu den Versickerungsanlagen mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und nachfolgend extensiv als Mähder zu nutzen (max. zweimalige Mahd pro Jahr nicht vor 15.06 und nach 15.09; Abmähen des Mähgutes; kein Einsatz von Dünger oder Pestiziden). Die Fläche ist mit Obstgehölzen (ca. 25 Hochstämme lokaler Sorten) im 10 x 10 m Verband zu überstellen. Die Obstgehölze sind auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschritten zu unterziehen und bei Abgang zu ersetzen. Selektive Düngung der Einzelbäume ist zulässig.
- Die festgesetzten Maßnahmen auf den Flächen F1 - F3 sind (anteilmäßig) in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Verkehrserschließung bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen.
- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den Eingriffsgrundstücken zuzuordnen.
- Für die Eingriffe durch Versteigerung entfallen auf die Erschließung 35,5 % und auf die Bebauung 64,5 %.

Pflanzbindungen - Pflanzpflichten:

- Für die dargestellten zu pflanzenden Einzelbäume sind großkronige Laubbäume aus u.g. Artenliste zu verwenden.
- Pro angefangene 150 qm versiegelter Baugrundstückfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum und pro 200 qm versiegelter Straßenseite ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Standort im Straßenbereich ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen, ggf. auch auf Privatgrundstücken zu dulden).
- Zur Begrünung der hausnahen Grünflächen und Gärten sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf maximal als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- Als Gehölzarten für die festgesetzten Baumpflanzungen sind z.B. zu verwenden:
 - mittelkronige Laubbäume: Feldahorn (Acer campestre), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria)
 - großkronige Laubbäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogeleiche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata)
- (Sortenauswahl entsprechend der Anbauempfehlung der Landeslehr- und Versuchsanstalt Trier bzw. der Landeswirtschaftskammer Rheinland - Pfalz) Mindestanforderung an das zu verwendende Pflanzgut:
 - Laubbaum, Hochstamm, 2xv, 10 - 12 cm Stammumfang; im Straßenraum: 12 - 14 cm Stammumfang
 - Obstbaum, Hochstamm, 180 cm Stammhöhe
 - Sträucher, 2xv, 100 - 150 cm Höhe
- Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Verkehrserschließung bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen.

Hinweise:

- Unbelastetes Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung kann gesammelt (Fassungsvolumen: 50 l/qm Dachfläche) und als Brauchwasser genutzt werden. Die hygienischen Vorschriften des Bundesgesundheitsamtes sind dabei zu berücksichtigen.

Planzeichenerklärung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	WA - allgemeine Wohngebiete
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	offene Bauweise
	Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
	Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
	Baugrenze
	vorgeschlagene Parzellengrenze
	allgemeine Wohngebiete WA
	Muldenrinne
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung a = unbefestigt, b = befestigt
	Grünfläche 0 = öffentlich
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Sträucher, anpflanzen
	Bäume, anpflanzen
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen) 1) zugunsten der Gemeinde zur Erstellung der Überlaufmulden für Regenwasser 2) zugunsten der Obergeiger zur Ableitung von Regenwasser
	Hauptfahrrichtung

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung vom 17.8.1999, Az. 40 610 13-24 ist am 02.10.1999 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land in Wittlich von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Plein, den 04.10.1999
Ortsbürgermeister

<p>Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen</p> <p>Wittlich, den 19.11.98 Katasteramt Bernkastel-Kues Verantwortlicher</p> <p>Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben</p> <p>Katasteramt</p>	<p>Der Stadt-/Gemeinderat hat am 31.10.1999 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.</p> <p>Am 08.11.1999 wurde dieser Bebauungsplanurwut 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 Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 Abs. 1 BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.</p> <p>den 11.11.1999 Ortsbürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.11.1999 bis 25.12.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Ortsüblichkeit bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.</p> <p>den 15.3.1999 Ortsbürgermeister</p>	<p>Der Stadt-/Gemeinderat Plein hat am 15.3.1999 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung beschlossen</p> <p>den 28. Mai 1999 Ortsbürgermeister</p>
<p>Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 10 (1) BauGB durch Verfügung vom 11.11.1999, Az. 40 610 13-24 der Kreisverwaltung Bernkastel-Kues</p> <p>GENEHMIGT</p> <p>Kreisverwaltung Bernkastel-Kues Wittlich, den 17. Aug. 1999 Stadt-/Gemeindeverwaltung</p>	<p>Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 (3) BauGB am 11.11.1999 bei der Bezirksregierung Trier angezeigt worden.</p> <p>Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht</p> <p>den 14.10.1999 Stadt-/Gemeindeverwaltung</p>	<p>Ausfertigung</p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.</p> <p>den 14.09.1999 Ortsbürgermeister</p>	<p>Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung vom 17.8.1999, Az. 40 610 13-24 ist am 02.10.1999 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land in Wittlich von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan</p> <p>RECHTSVERBINDLICH</p> <p>Wittlich, den 17. Aug. 1999 Kreisverwaltung Bernkastel-Kues Ortsbürgermeister</p>

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I Seite 2902 ff).
 - 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).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlansVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58).
 - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (L.BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.03.1995 (GVBl. Seite 19).
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I Seite 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I Seite 1498).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I Seite 466), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).
 - Landespflegegesetz (LPfHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. Seite 280 ff).
 - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz-LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.02.1990 (GVBl. Seite 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. Seite 69).
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12.03.1996 (GVBl. Seite 152).