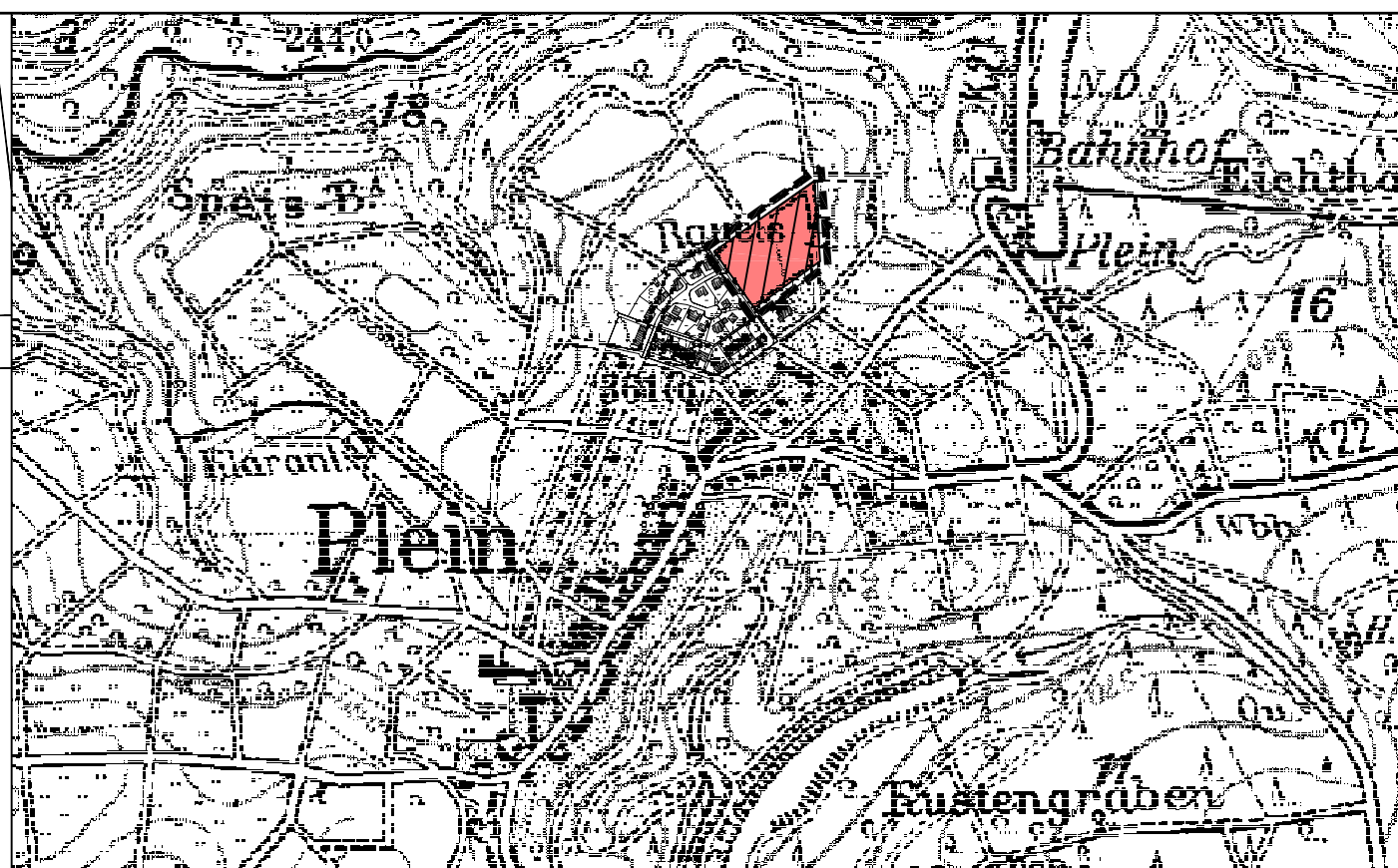
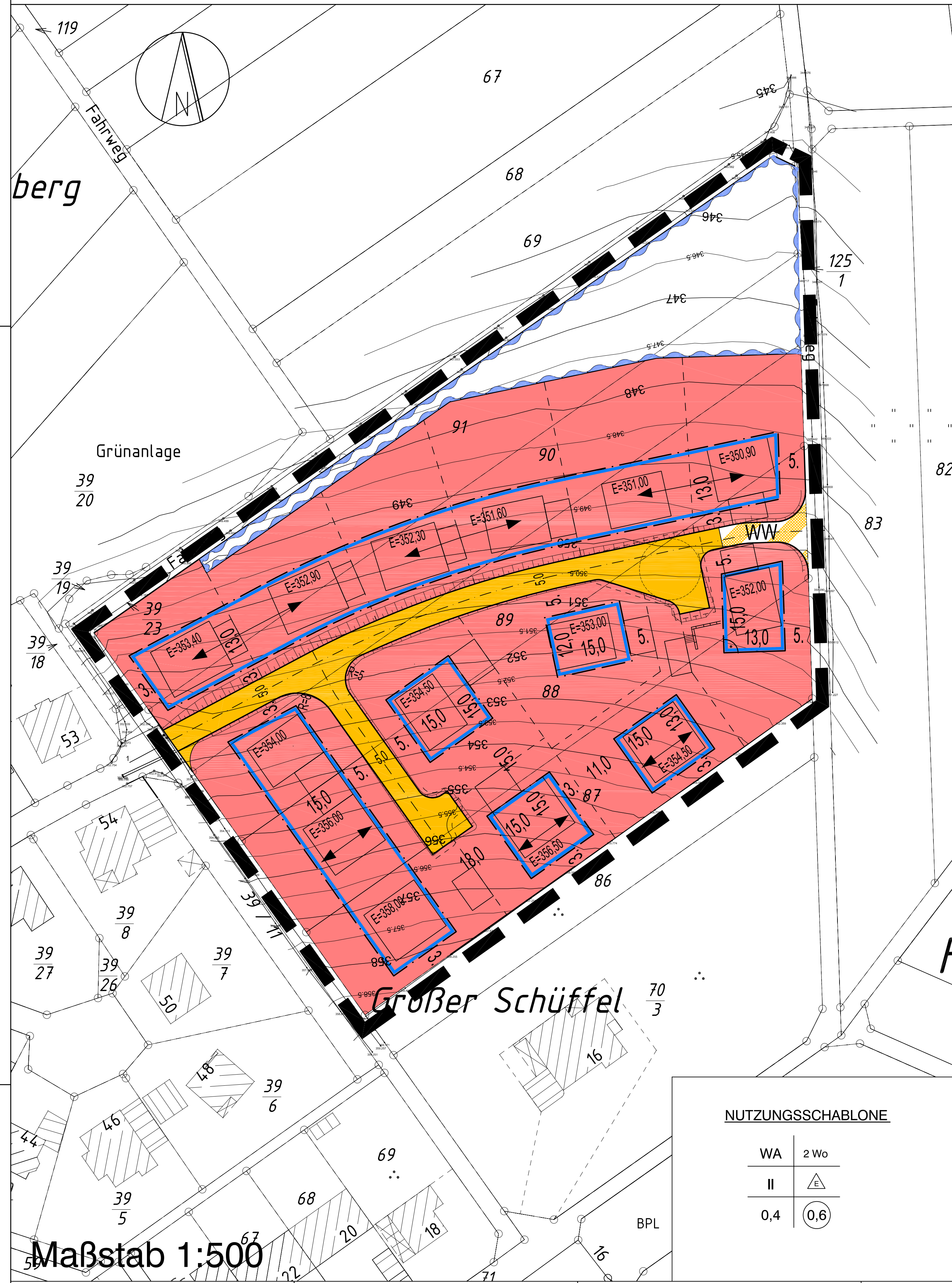


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE PLEIN

Teilgebiet "Großer Schüffel-Erweiterung"



Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

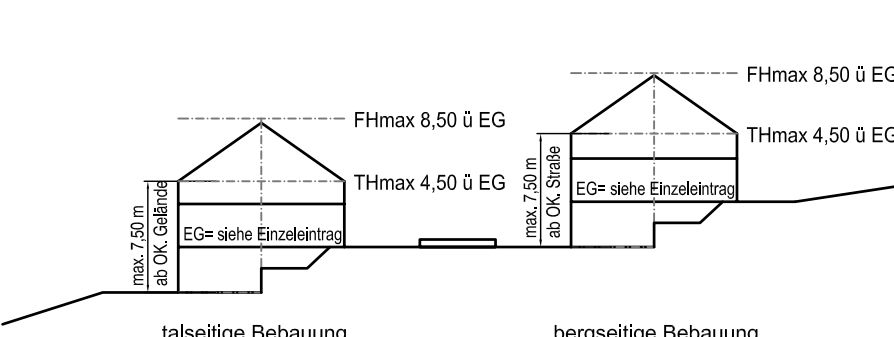
Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximale Firsthöhe maximale Traufhöhe	WA 2 Wo
Maß der baulichen Nutzung maximale Firsthöhe maximale Traufhöhe	II FH max TH max
Füllschema der Nutzungsschablone	BAUWEISE GESCHOSS- FLÄCHENZAHLEN
Bauweise, Baugrenzen nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)	
Verkehrsräume Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Umgrünung von Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	
Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Vorhandene Geländeoberfläche über NN (H) Haupttrassierung Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen) Böschung Bebauungsvorschlag (H) Wandkammer mit Freiflächzone (H)	
Bestandsangaben Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungspläne im Rhld.-Platz.	

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	2 Wo
II	
0,4	0,6

SCHEMASCHNITTE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

- A. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Art der Nutzung
Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 4(2) 1 und 2 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - hierzu zählen auch Räume für freiberuflich tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (vergl. § 13 BauNVO)
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4(3) 2 BauNVO:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) 2 BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 17 BauNVO
Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19(4), Satz 3 BauNVO unzulässig.
 - Es sind max. 2 Wohnseinheiten je Wohngebäude zulässig.
 - Die Gebäudestellung ist lt. dw. Darstellung einer Hauptfrischtrichtung festgesetzt. Die Gebäude sind gem. § 9(1) 2 BauGB hierzu mit einer maximalen Abweichung von +/- 25° auszurichten.
 - In den Schemaschnitten dargestellten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBAuO als Maximalhöhe festgesetzt.
Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Für sichtbare Wände wird, mit Ausnahme von Giebelwänden, eine Maximalhöhe von 7,50 m gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt (vergleiche Schemaschnitte).
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m. § 10 LBAuO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen ist zwischen angegebenen Werten zu interpolieren.
 - Kellergaragen sind gem. § 9(1) 4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampe eine Neigung von max. 20% nicht übersteigt.
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung von Straßenböschungen erforderlichen Grundstücksanteile sowie beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die im Bereich der Wandraufwand dargestellte Freiflächzone ist von Einfriedung freizuhalten. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBAuO**
- Dachform
Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung bis von 15° bis 40° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig. Bei Pultdächern darf das Versatzmaß maximal 1,50 m betragen.
 - Ab einer talseitig sichtbaren Wändehöhe von mehr als 6,00 m gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut - sind Dachaufbauten (Dachgauben) Quergebäl oder Zwerchhäuser nur auf der talabgewandten Gebäudesseite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 50% der Traufhöhe je Gebäudesseite betragen. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgesetzter Mauerwerk) beträgt 1,50 m.
Zwerchgebäl und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten und müssen mind. 1,50 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.
 - Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBAuO aussch. in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Platten in der Farbe (RAL 7015 bis 7024, 7025, 7031, 7036) dunkelbraun und dunkelrot sowie als vorverleimte Zinkeindeckung zulässig. Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begründeten Dächern zulässig.
 - Als Fassadenmaterialien sind gem. § 88(6) LBAuO ausschließlich Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen zulässig. Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.
 - Abgrabungen oder Aufschüttungen sind gem. § 88(6) LBAuO bis zu einer Höhe von 1,50 m in Form geplanter Böschungen mit maximal 1:1,5 und 25% Stütz- bzw. Überwärtigung größerer Höhen sind Stützmauern und Böschungen ab einer Höhe von 1,50 m mit mind. 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
 - Je Wohninheit sind gem. § 88 (1), Nr. 8 LBAuO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- C. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), § 9(1), § 20 und 25a BauGB**
- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Zulässig sind z.B. Drainpflaster, offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, o.a. Auf einen entsprechend wasserdurchlässigen Unterbau ist zu achten.
 - Die Entwässerung des Baugelbietes erfolgt im modifizierten Trennsystem mit dezentralen Rückhalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken in flachen Rückhalteenden, unterirdischen Stauräumen oder Zisternen (mit Retentionsvolumen) zurückzuhalten, zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechende Satzung der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Das Speichervolumen muss mindestens 50 Liter pro m² befestigter Fläche betragen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist über Notüberläufe an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Mäulen müssen einen ausreichenden Abstand (> 5m) zu den Nachbargrundstücken haben. Die Rückhalteanlagen müssen sich nach einem Niederschlagsereignis innerhalb von 24 Stunden entleert haben.
 - Zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubbgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist ausschließlich als Solitärgehölze (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.
 - Ausgleichsmaßnahme A 2
Pro angefangene 150 m² versiegelte Fläche der Baugrundstücke ist mind. hochstämmige Obstbaum oder Laubbbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungsstand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
 - Ausgleichsmaßnahme A 3
Am östlichen Rand des Baugelbietes zur freien Feldflur sind auf den betroffenen privaten Baugrundstücken je 10 lfm Grenzlinie 1 Laubbbaum und 5 Laubbgehölze in lockere Gruppen oder geschlossene Hecken (Anteil von Zier-Laubbgehölzen max. 20 %) anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungsstand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
 - Ausgleichsmaßnahme A 4
Auf den im B-Plan als "Flächen für die Wasserwirtschaft" gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Die Erdbecken sind ohne Ansdockung von Oberboden und ohne Einlass der natürlichen Begrünung zu überlassen. Die Flächen sind zur Offenhaltung und Sicherung der hydraulischen Funktion nachfolgend extensiv zu pflegen (max. 2 mal Mähen/ Mulchen im Jahr)
 - Oberhalb der Einstauhöhe der Retentionsbecken und -mulden und auf den nicht durch bauliche Anlagen betroffenen Restflächen sind mind. 1 Laubbbaum und 20 Laubbsträucher je angefangene 150 m² Fläche als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken unter Beachtung der Grenzabstände gem. § 44 Landesnachbarrecht anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungsstand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- D) Zuordnung und Umsetzung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 und § 135 BauGB**
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen:
A 2 / A 3 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit des jeweils zugehörigen Gebäudes
A 4 in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Retentionsanlagen
 - Die Maßnahmen A 2 und A 3 sind jeweils zu 100 % den zugehörigen Baugrundstücken und die Maßnahme A 4 ist zu 100 % den Retentionsanlagen zugeordnet.

- Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen A 2 und A 3 können z.B. verwendet werden (nicht abschließend):
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Spälerling (Sorbus domestica), oder Zierlaubabäume; [Hochstamm, 2x v.o.b., mind. 12-14 cm Stammumfang];
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylostea) oder Schwarz Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus laevigata), Wildrosen (Rosa spec.) und Laub-Ziersträucher [3-5 Grundtriebe, 2 x v.o.b., 150-200]
- Für die Gehölzpflanzungen ist der Elte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
Neu anzupflanzende Bäume sind in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser zu setzen.

Teilkarte 1



Bauleitplanung - Rechtsgrundlagen -

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585)
- Baunutzungsverordnung (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 460)
- Planckonkurrenzverordnung (PlanckV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. Seite 350)
- Gesetz über die Umweltschadenshaftung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I Seite 94)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2010 (BGBl. I Seite 1728)
- Landesimmissionschutzgesetz (LImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), zuletzt geändert durch BkatschG vom 29.07.2009
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542)
- Landeswasserschutzgesetz (LWSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2010 (GVBl. Seite 299)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I Seite 1163)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010
- Landesstraßenengesetz Rheinland-Pfalz (LSrG) in der Fassung vom 12.06.1977, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
- Bundesfernsehtarifgesetz (FSrG) in der Fassung vom 28.07.2007 (BGBl. I Seite 1205), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585)

Der Gemeinderat Plein hat am 20.10.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 12.11.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde am 24.11.2010 gem. § 3 Abs. 1 BauGB mündlich von der Planung unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben, Datum und Ort der mündlichen Bürgerbeteiligung wurden am 12.11.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

gez. Johannes Gerhards
Plein, den 21. April 2011 (S)
Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Plein hat am 30.03.2011 den Bebauungsplan 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 LBAuO in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

gez. Johannes Gerhards
Plein, den 21. April 2011 (S)
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 29.11.2010 bzw. 17.11.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 03.01.2011 gegeben.

Die Öffentlichkeit wurde am 24.11.2010 gem. § 3 Abs. 1 BauGB mündlich von der Planung unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben, Datum und Ort der mündlichen Bürgerbeteiligung wurden am 12.11.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

gez. Johannes Gerhards
Plein, den 21. April 2011 (S)
Ortsbürgermeister

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

gez. Johannes Gerhards
Plein, den 21. April 2011 (S)
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 21.02.2011 bis 22.03.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.02.2011 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungshilf vorgbracht 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 unterrichtet.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Mit der Bekanntmachung vom 29.04.2011 wurde der Bebauungsplan

gez. Johannes Gerhards
Plein, den 21. April 2011 (S)
Ortsbürgermeister

gez. Johannes Gerhards
Plein, den 29. April 2011 (S)
Ortsbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

gez. Johannes Gerhards
Plein, den 29. April 2011 (S)
Ortsbürgermeister

Wichtig:
Die Planungsdigitalisierung weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser:
BÜROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER SRL ARCHITEKT
MARSSTR. 25 • TRIER • T. 24262 • F. 24268

hognor
hognor landschaftsarchitektur
44119 Plein • Pleinstraße 14
Telefon: 06527 25 88 • Fax: 06527 25 89