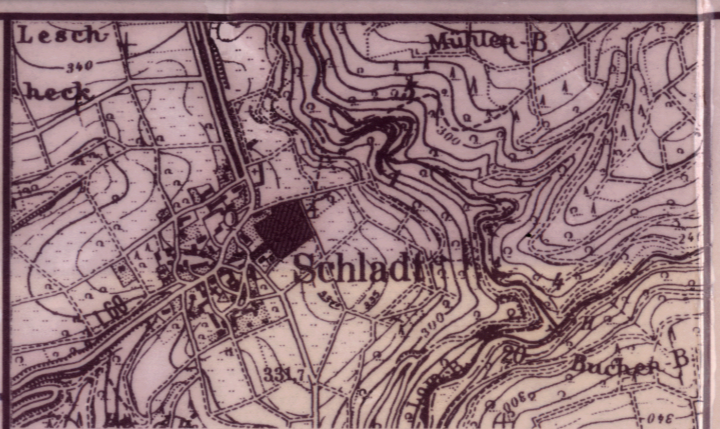


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schladt

## Teilgebiet: "Auf Hüscheid"



### TEXTFESTSETZUNGEN

- #### I. Nutzungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB
- WA**
- |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Nutzungsmass nach § 17 BauNVO | Nutzungsmass nach § 17 BauNVO |
| Grundflächen-zahl             | Geschoss-zahl                 |
| 0,35                          | 0,7                           |
| II                            |                               |
- Nutzungsart nach BauNVO
  - Die Nutzungen nach § 4 BauNVO sind zulässig, wenn zulässig sind die Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 4 + 5
  - Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttung bzw. Abgrabungen bis zu 1,00 m in die Grundstücksfläche zu dulden.
  - Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,25 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.
  - Stellplätze dürfen nur außerhalb der Baugrenze hergestellt werden. (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
  - Die Stellplätze dürfen nur mit sickerfähigem Belag, z.B. Fugenpflaster wassergebundener Sanddecke, Schotterrasen u.ä., ausgelegt werden. Der Versiegelungsgrad darf 70 % nicht überschreiten.
- #### II. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO
- Dachform: Sattel, Waln und beidseitige Pultdächer
  - Dachneigungen sind bei geeigneten Dächern aus nicht glänzenden Materialien in anthrazit bzw. dunklen Farbtönen auszuführen.
  - Zulässige Dachneigung 25 - 45 Grad.
  - Die Gebäudeaußenflächen sind mit einem Putz zu versehen. Ausnahme: Klinker, jedoch ohne glänzende Oberfläche, Holzverkleidungen, Holzbauwerk und matte Beschaffenheit.
  - Als Einfriedung sind nur Holzstämme mit senkrechter Lattung, Maschendrahtzäune Naturstein und verputzte Mauern, sowie Hecken standortgerechter Laubbolzharten zulässig. (z.B. Hainbuche, Liguster, Feldahorn)
  - Höhenfestsetzung: Die max. Traufhöhe von Geländeoberkante bis Schnittpunkt der Gebäudeaußenfläche und Oberrande Dachhaut darf bergseits nicht über 4,80 m und talseits nicht über 6,10 m über dem Ursprungsgelände liegen.

### LANDESPFLIEGERISCHE TEXTFESTSETZUNGEN

- #### III. Pflanzbindungen - Pflanzpflichten (gem. § 9 (1), 25 BauGB)
- Die vorhandenen Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind während der Bauphase gem. DIN 18920 zu schützen. Sind aus bautechnischen Gründen Gehölze zu entfernen, ist in Nähe des alten Standortes artgleicher Ersatz zu pflanzen.
  - A 2 Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> versiegelter Baugrundstücksfläche bzw. versiegelter Straßenfläche ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Als Arten können verwendet werden: *Acer campestre* (Feldahorn), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), hochstämmige Obstbäume.
  - A 6 Zusätzlich sind die Pflanzpflichten auf den privaten Vorgartenflächen am Straßenrand 11 hochstämmige Laub- Obstbäume zu pflanzen. Die Darstellung ist nur symbolisch. Genaue Standorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzusetzen. Arten siehe unter Punkt III / 2.
  - Zur Begrünung der hausnahen Grünflächen und Gärten sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze darf max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
  - Mindestanforderung an zu verwendendes Pflanzgut: Laubbaum, Hochstamm 2 x v, 10 - 12 cm Stammumfang, Obstbaum, Hochstamm, 180 cm Stammhöhe, Sträucher, 2 x v, 100 - 150 cm Höhe
  - Die festgesetzten Gehölzplantagen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Verkehrsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen.
- #### IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- V 1 Der Oberboden ist gem. DIN 18915 abzuschleiben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
  - M 1 Park- und Hofflächen sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, o.ä.
  - A 1 Das anfallende Niederschlagswasser auf befestigten Flächen und auf dem Dachentwässerung, ist in flachen Erdmulden oder Teichen auf den Baugrundstücken zurückzuführen. Die Überläufe sind den Sickergräben in den umlaufenden Vegetationsflächen zuzuführen. Der Überlauf dieser Sickergräben entwässert wiederum in ein Teilsickerrohr, das an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird.
  - A 1 Das Fassungsvermögen muß mind. 50 l pro m<sup>2</sup> bedachter un- befestigter Grundfläche betragen.

- A 1 Für die Retentionsmulden sind folgende Auflagen einzuhalten:
  - die Erdbecken sind als flache Mulden zu gestalten, die gemäht werden müssen.
  - die erforderlichen Böschungen sind mit einer Neigung von mind. 1:3 oder flacher auszurichten.
  - M 2 Eine Entnahme von Brauchwasser für die Gartenbewässerung ist zulässig. In dem mit dem Bauantrag vorzulegenden Entwässerungsplan, ist die Anlage darzustellen und nachzuweisen.
- Zur Aufnahme und Ableitung der Notüberläufe aus den privaten Sickermulden in die öffentl. Sickerrohrleitung sind in den äußeren priv. Grünzonen Entwässerungsgräben auszuweisen, die von den Verwaltungsverfahren ausgebaut werden.
- Sie sind: Entwässerungskonzept und Planeintrag zu dulden und zu unterhalten (nach Erfordernis mähen und Abtransport des Mähgutes) um den freien Durchfluß zu gewährleisten.
- Zur Aufnahme und Ableitung von Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück Nord entlang der Grundstücksgrenze eine Dienstbarkeit für die gepfl. Sickerleitung einzutragen.
- A 4 Für die im Plan dargestellte öffentliche Grünflächen gilt:
  - Die Gehölzfreien Zwischenräume sind der freien Sukzession zu überlassen.
  - Als Arten sind zu verwenden: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Speierling (*Sorbus domestica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Steleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winter- und Sommerlinde (*Tilia cordata* und *Tilia platyphyllos*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenröschen (*Lonicera xylosteum*), Schilke (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrose (*Rosa spec.*)
- Auf der mit A 5 gekennzeichneten Fläche ist auf Dauer das Grünland extensiv als Wiese zu nutzen; (2-malige Mahd pro Jahr am 15. Juni und 15. September. Die Wiesen sind mit Obstbaum-Hochstämmen lokaler Sorten zu überstellen im 10 x 10 m Verband. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Artenliste bei SLVA Trier bzw. Landschaftskammer RLP zu erfragen).
- A 3 Pflege einer Hecke um das Gebiet auf Flächen zum Anpflanzen der Bäume und Sträucher im Verband 1 x 1 m soll auf 10 lfdm. mind. 5 versch. Arten umfassen. Die Gehölzfreien Zwischenräume sind freien Sukzession zu überlassen. Die Hecke ist auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Die festgesetzten Maßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Verkehrsflächen auszuführen.

### Legende:

#### Bestandsangaben:

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Vorh. Gebäude                      | Straßenverkehrsflächen                                                            |
| Flurgrenze                         | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| Flurstücksgrenze (Eigentumsgrenze) | unbef. Wiesenweg                                                                  |
| 45 Flurstücks.-Nr.                 | A 4 Wäldchen                                                                      |
| 335.00 Höhenlinien                 | Obstbäume                                                                         |

### Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes

|                                                                                |                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 2 BauGB) | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                                          |
| gepl. Grundstücksgrenzen (gewünschte Parzellierung)                            | Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes. |
| Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 5 BauGB)                    | 1 - 11 Nummerierung der gepfl. Parzellierung                                                                               |
| Fussweg 2,00m breit                                                            |                                                                                                                            |

### Hauptversorgungsleitungen - und Abwasserleitungen

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20 KV - Leitung oberirdisch Schutzzonebreite 15,00 m | Leitungsschutzzonen                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Entwässerungsleitung Sickerrohr (Grunddienstbarkeit) | Das Schutzzone ist in der Regel aus Asphalt- oder Betonplatten zu realisieren. Es ist eine Entwässerung zum Abtransport des Regenwassers zu gewährleisten. Bei den Fein- und Leinleitungen ist besondere Flächen zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) |

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| z.B. 0,7 GRZ  | - Geschosflächenzahl     |
| z.B. 0,35 GFZ | - Grundflächenzahl       |
| z.B. II       | - Zahl der Vollgeschosse |

### Höhe baulicher Anlagen

|    |                                             |
|----|---------------------------------------------|
| TH | - Traufhöhe z.B. 6,30 m über Strassenniveau |
| OK | - Oberkante z.B. OK 335,00 m über NN        |

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

|   |                   |
|---|-------------------|
| O | - offene Bauweise |
|   | - Baugrenze       |

### Nutzungsschablone

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Baugebiet               | Zahl der Vollgeschosse    |
| Grundflächen-zahlen GRZ | Geschosflächen-zahlen GFZ |
| Bauweise                | Dachform und Dachneigung  |

### Planungen, Nutzungsregelung zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                     |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A5      | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)                                                                                                                                                            | Priv. Grünfläche zur Wasser- und Gartenentwässerung nicht anrechenbar bei der Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl) |
| A3      | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 5 BauGB)                                                                                                                                                                       |                                                                                                                     |
|         | Auf dem ca. 5 m breiten umlaufenden Gehölzstreifen sind mind. 3-4 m breite u. max. 10-15 m lange Hochstammgehölze (z.B. Standortgerechte Laubbolzharten) im 1 x 1 m Verband anzupflanzen. Die Hecke soll auf 15 lfdm. mind. 5 verschiedene Gehölzarten aufweisen. Siehe Pflanzenarten unter IV / 7. |                                                                                                                     |
|         | Versickerungsmulden bzw. Gräben                                                                                                                                                                                                                                                                     | Teilsickerleitung                                                                                                   |
| A1 - A6 | Ausgleichsmaßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                     |
|         | 11 Stck. hochstämmige Laub- Obstbäume 2. Ordnung                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                     |

### Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137 ff)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 46)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungshinweises (PlanVVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 56)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (OVBl. Seite 368)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1997 (BGBl. I Seite 88)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I Seite 464), zuletzt geändert durch Artikel 3 des 3. Gesetzes zur Änderung des BNatSchG vom 28.8.1996 (BGBl. I Seite 2481)
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz LPrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1990 (OVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 14.06.1994 (OVBl. Seite 29)
- Wassergesetz für die Länder Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (OVBl. Seite 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfuhrwassers- und Abfallabfuhrwassergesetzes vom 05.04.1995 (OVBl. Seite 89)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.01.1994 (OVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Art. 4 Landesgesetz vom 8.1998 (OVBl. Seite 17)

### Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. | Der Gemeinderat hat am 07.12.1998 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wittlich, Katasteramt Wittlich                                                                                            | Am 30.11.1998 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Bürgerinnen und Bürger, die sich an dem Entwurf beteiligen können, gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.                                                                                                 |
| Schladt den. <i>[Signature]</i><br>Ortsbürgermeister                                                                      | Der Gemeinderat Schladt hat in der Sitzung am 27.04.2000 über die während der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen beraten und beschloßen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.                                                                                                                                                                                     |
| Schladt den. <i>[Signature]</i><br>Ortsbürgermeister                                                                      | Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen mit der Begründung gem. § 2 (2) BauGB in der Zeit vom 13.03.2000 bis 13.04.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich auszuweisen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.03.2000 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung vorgebracht werden können. |
| Schladt den. <i>[Signature]</i><br>Ortsbürgermeister                                                                      | Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wurde gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 11.01.1994 in der zur Zeit geltenden Fassung und gem. § 10 BauGB als Sitzung                                                                                                                                                                                    |
| Schladt den. <i>[Signature]</i><br>Ortsbürgermeister                                                                      | Beschlossen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Schladt den. <i>[Signature]</i><br>Ortsbürgermeister                                                                      | Genehmigt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Schladt den. <i>[Signature]</i><br>Ortsbürgermeister                                                                      | Ausfertigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Schladt den. <i>[Signature]</i><br>Ortsbürgermeister                                                                      | Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Schladt den. <i>[Signature]</i><br>Ortsbürgermeister                                                                      | Die Genehmigungsvorgang des Bebauungsplans ist am 17.04.2000 im Amtsamt Schladt gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden im Amtsamt Schladt eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan als rechtsverbindlich erklärt.                                                     |

### Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schladt

#### Teilgebiet: "Auf Hüscheid"

Entwurfsbearbeitung: **Werner Simon** (Architekt Dipl.-Ing. (FH))  
Hochbau - Städtebau - Gewerbebau - Bauleitplanung - Straßenwesen

**ARCHITEKTUR & INGENIEURBÜRO**  
wernersimon@otelc-online.de Neufähr 19, 54538 Kinderbeuern

Mitarbeiter: K. Karst - Schneider, Dipl. Ing. Landespflege

**Ausfertigung für die Genehmigungsplanung**  
Mai 2000