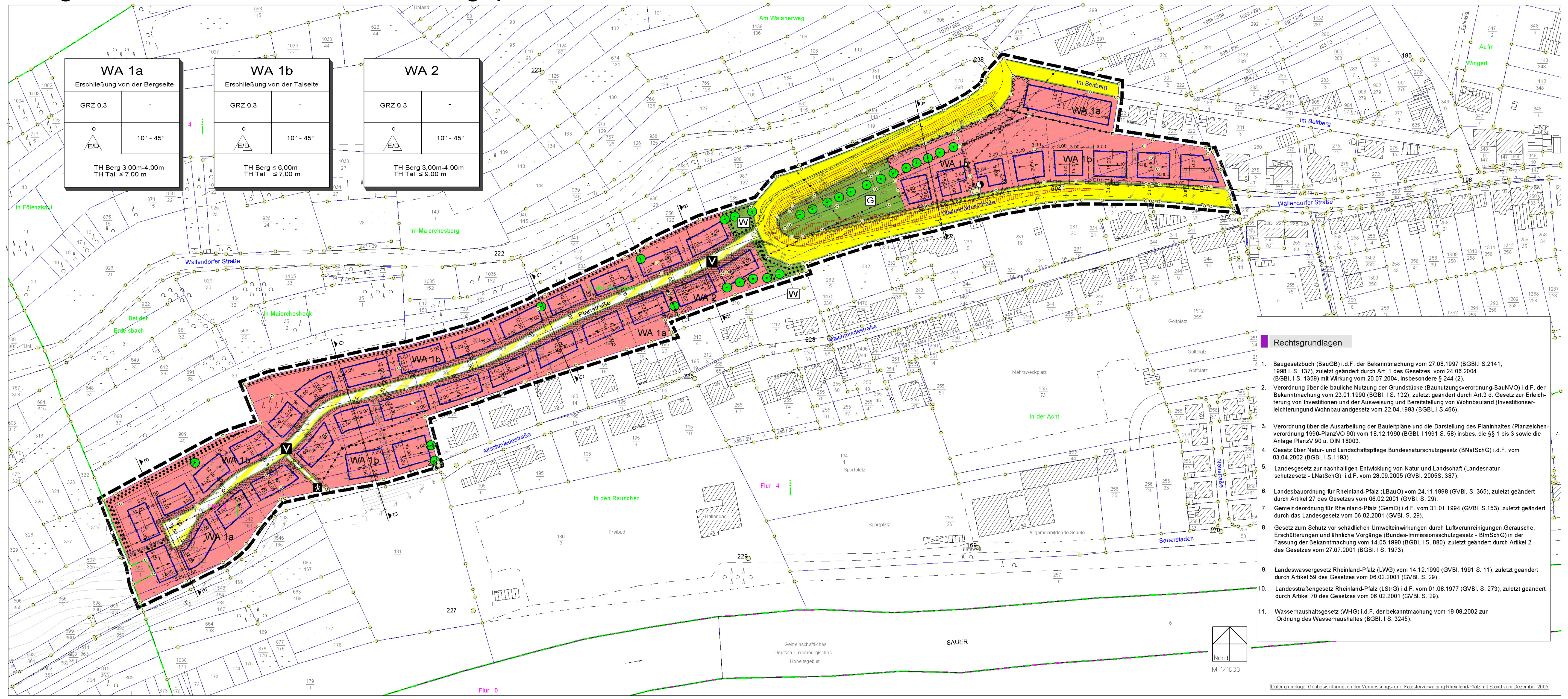
Ortsgemeinde Bollendorf - Bebauungsplan 'An der L1'



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) mit Wirkung vom 20.07.2004, insbesondere § 244 (2).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 d. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungund Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL.I S.466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) insbes. die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage PlanzV 90 u. DIN 18003.
4. Gesetz über Natur- und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 03.04.2002 (BGBl. I S.1193)
5. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzesetz - LNatSchG) i.d.F. vom 28.09.2005 (GVBl. 2005S. 387).
6. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen,Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1973)
9. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 59 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
10. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 70 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
11. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. der bekanntmachung vom 19.08.2002 zur Ordnung des Wasserhaushaltes (BGBl. I S. 3245).

Legende

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 — Grundflächenzahl GRZ
TH Berg ≤ 6,00m — Traufhöhe (bergseitig erschlossen) als Höchstmaß
TH Tal ≤ 7,00m — Traufhöhe (talseitig erschlossen) als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Stellung der baulichen Anlagen

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

Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHL. DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen
Flächen für die Energieversorgung

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

vorhandene Elektro-Freileitung (bei 20kV mit15-m-Schutzstreifen)
im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erdzuverkabelnde 20 kV-Leitung mit 15-m-Schutzstreifen
geplante Erdkabel (1m Schutzstreifen)

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

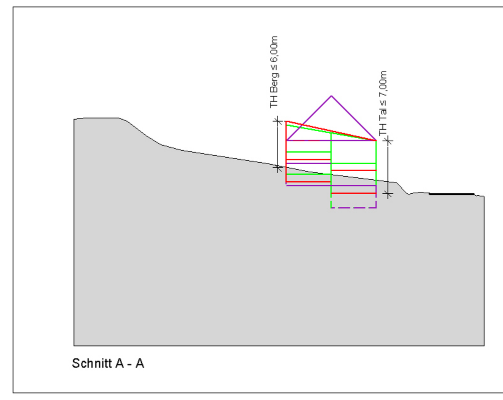
Grünflächen
W — Schutzwall und -gehölz
G — Private Gartenfläche

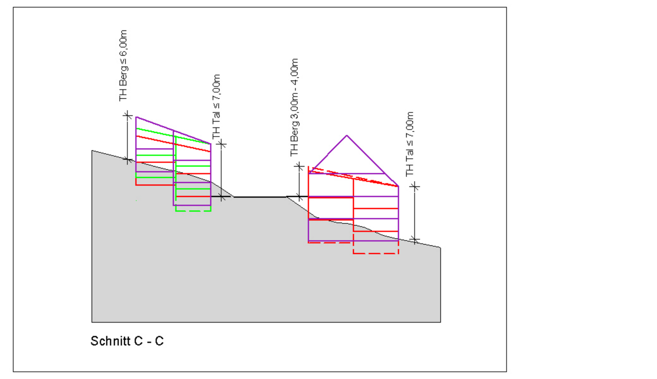
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGLUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

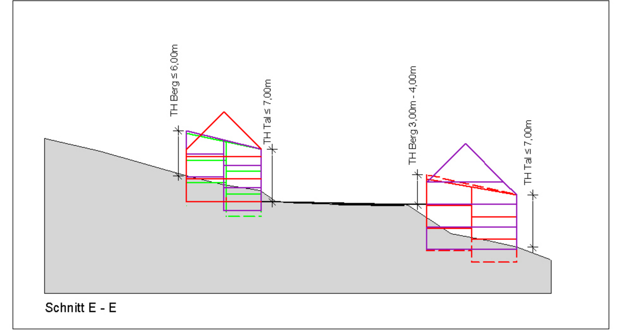
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhalt Einzelbaum

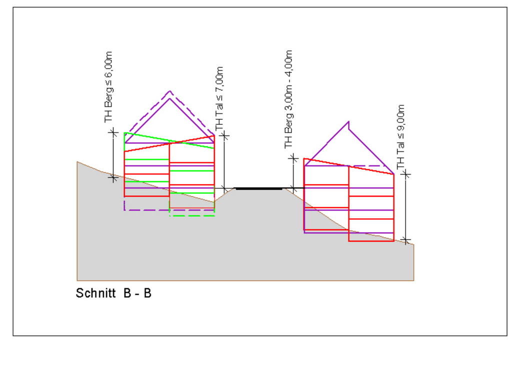
SONSTIGE PLANZEICHEN

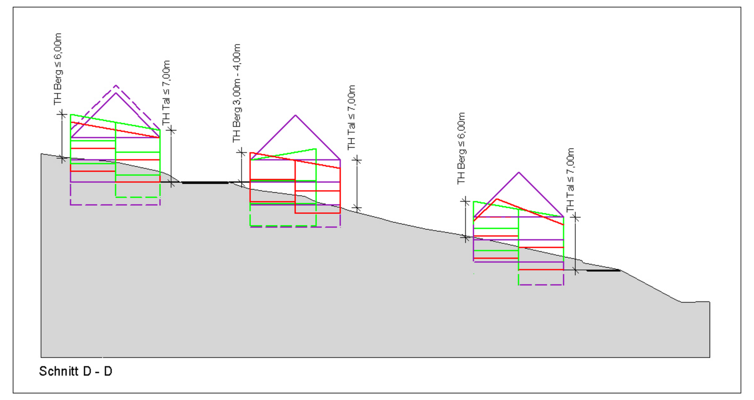
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
55 — Flurstücksgrenze laut Kataster, Flurstücksnummer laut Kataster
18.00 — Bemaßung
Gebäude laut Kataster
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone gemäß § 22 LStrG, reduziert auf 15,00m gemäß LSV Gerolstein)
freizuhaltende Sichtfelder gemäß § 26 und § 27 Abs. 2 LStrG
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Mit Leitungsrechten zu Gunsten der RWE zu belastende Flächen
Böschung
Höhenlinie


Schnitt A - A


Schnitt C - C


Schnitt E - E


Schnitt B - B


Schnitt D - D

Nutzungsschablone (Beispiel)

Grundflächenzahl / Bauweise / Gebäudehöhen	WA 1a – Erschließung von der Bergseite		Art der baulichen Nutzung / Dachneigung
Grundflächenzahl	GRZ 0,3	-	
Bauweise	o, E/D	10° - 45°	Dachneigung
Gebäudehöhen	TH/ Berg 3,00m-4,00m TH/ Tal ≤ 7,00 m		

PLANGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

________, den ________
Vermessungs- und Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat hat am 06.04.2004 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen und anschließend die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 (1) und (2) BauGB aufgefordert und den Bürgern gem. § 3 (1) BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Am 13.09.2005 wurde der geänderte und erweiterte Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Bollendorf, den ________

Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 31.10.2005 bis 25.11.2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.10.2005 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Bollendorf, den ________

Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat hat am 28.11.2005 beschlossen, die Planung erneut gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 19.12.2005 bis 20.01.2006 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.12.2005 mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen und Bedenken vorgebracht werden können.

Bollendorf, den ________

Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Orstgemeinderat hat am 14.02.2006 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) als Satzung

BESCHLOSSEN

Bollendorf, den ________

Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

GENEHMIGUNG

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gemäß § 10 (2) BauGB durch verfügung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
________, Az.: ________

genehmigt.

Bitburg, den ________
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

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

Bollendorf, den ________

Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

BEKANNTMACHUNG/ RECHTSVERBINDLICHKEIT

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom .... ist am .... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der VGV Irrel, Bauabteilung, von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

rechtsverbindlich.

Bollendorf, den ________

Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

AUSFERTIGUNG

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

Bollendorf, den ________

Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA1a, WA1b, WA2 = Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind :

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO über die Begrenzung der Traufhöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) ist dabei definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Bei beidseitig geneigten (zusammengesetzten) Pultdächern sind die beiden außenliegenden, niedrigeren Traufen maßgeblich. Die maximale Gebäudehöhe ist hierbei - wie bei Dächern mit First - durch die vorgeschriebene maximale Dachneigung begrenzt. Bei einseitig geneigten Pultdächern gelten die festgesetzten Traufhöhen für beide Traufen.

Teilbereich WA1:
Für talseitig der jeweiligen Erschließungsstraße gelegene Gebäude (Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her = WA1a) gilt: Die bergseitige, straßenzugewandte Traufhöhe darf – bezogen auf die Oberkante der höchsten an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (=Bezugspunkt) – eine Höhe von **3,00 m** nicht unterschreiten und eine Höhe von **4,00 m** nicht überschreiten. Die talseitige, straßenabgewandte Traufhöhe darf – bezogen auf die höchste an die talseitige Gebäudefassade unmittelbar angrenzende natürliche Geländeoberfläche (=Bezugspunkt) – **7,00 m** nicht überschreiten.

Für bergseitig der jeweiligen Erschließungsstraße gelegene Gebäude (Erschließung des Gebäudes von der Talseite her = WA1b) gilt: Die talseitige, straßenzugewandte Traufhöhe darf – bezogen auf die Oberkante der höchsten an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (=Bezugspunkt) – eine Höhe von **7,00 m** nicht überschreiten. Die bergseitige, straßenabgewandte Traufhöhe darf – bezogen auf die höchste an die bergseitige Gebäudefassade unmittelbar angrenzende natürliche Geländeoberfläche (=Bezugspunkt) – **6,00 m** nicht überschreiten.

Die beiden westlich der Wendeanlage gelegenen Grundstücke sind als von der Talseite erschlossen (das nördliche der beiden Grundstücke) bzw. als von der Bergseite her erschlossen (das südliche der beiden Grundstücke) anzusehen. Für den Fall, dass hier Gebäude mit der Hauptfirstrichtung (bzw. Haupttraufrichtung bei Pultdächern) senkrecht zu den Höhenlinien angeordnet werden, sind die o.g. Festsetzungen auf die entsprechenden talseitig bzw. bergseitig ausgerichteten Fassadenseiten zu beziehen. Hierzu sind die obigen Taufhöhenfestsetzungen an beiden Traufendpunkten der jeweils maßgeblichen Fassade einzuhalten.

Teilbereich WA2:
Hier gelten die gleichen Festsetzungen, wie im Teilbereich WA1a. Allerdings darf hier die talseitige, straßenabgewandte Traufhöhe – bezogen auf die höchste an die talseitige Gebäudefassade unmittelbar angrenzende natürliche Geländeoberfläche (=Bezugspunkt) – **9,00 m** nicht überschreiten.

1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 20, 22 und 23 BauNVO)

Für das Bebauungsplangebiet ist grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die längsten Teile der Firste und Traufen sind parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE SONSTIGE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Carports und vergleichbare Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den unmittelbar daran anschließenden seitlichen Grenzabständen, nicht jedoch in den rückwärtigen Grundstücksteilen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, der als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann.

Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig; auf den übrigen Grundstücksflächen sind diese zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind pro auf eigenem Grundstück errichteter Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung **'V'** wird als 'Verkehrsberuhigter Bereich' (Zeichen 325/326 StVO) festgesetzt und entsprechend dieser Funktion als Mischfläche ausgebaut.

1.5.2 Fußweg

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung **'Fußweg'** dient neben der fußläufigen Verknüpfung mit der südlich verlaufenden Altschmiedestraße auch der Führung der unterirdischen Versorgungsleitungen. Diese Flächen dürfen daher auch zu Zwecken des Unterhalts der Leitungen mit Fahrzeugen befahren werden.

1.6 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung **'W'** ist – soweit hier noch keine entsprechend Böschung vorhanden ist – ein mindestens 1,00 m hoher Wall (über Fahrbahnoberkante der L1 im jeweils unmittelbar angrenzenden Bereich) aufzuschütten und mit standorttypischen Sträuchern gemäß Festsetzung 1.9.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Pflanzen sind so weit wie möglich zu erhalten.

Die private Grünfläche mit der Bezeichnung **'G'** ist als private Gartenfläche so zu unterhalten, dass die Belange der Verkehrssicherheit (insbesondere Freihaltung der Sichtdreiecke) dauerhaft gewährleistet ist.

1.7 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

1.7.1 Wasserdurchlässige Beläge

Befestigte mit dem Erdboden verbundene Flächen, wie z.B. Stellplätze, Fußwege, Terrassenflächen, Zufahrten und sonstige Zuwegungen sowie sonstige erforderliche Befestigungen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) auszuführen.

1.7.2 Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken

Auf den privaten Wohnbaugrundstücken, die unmittelbar über die L1 (Wallendorfer Straße) bzw. die Straße 'Im Beitberg' oder die Altschmiedestraße erschlossen sind, ist das hier anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) – soweit es nicht unmittelbar auf der Fläche versickert bzw. in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser genutzt wird – in dezentralen Mulden, Gräben, Teichanlagen / Kleingewässern zurückzuhalten und zu versickern / verdunsten. Hierzu sind in den Grünflächen der Grundstücke flache Versickerungsmulden von ca. 30 cm Tiefe und mit breiter Muldensohle anzulegen, die ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m² versiegelter Fläche aufweisen. Diese Anlagen sind jeweils mit einem Überlauf in die Kanalisation zu versehen. Die Mulden sind mit einer gleichmäßigen Vegetationsdecke zu begrünen. Dazu sind z.B. Raseneinsaaten oder feuchtigkeitsliebende Bodendecker, sowie standortgerechte Gehölze, die gelegentliche Überschwemmungen ertragen gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden.

1.7.3 Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken

Auf den privaten Wohnbaugrundstücken, die über die *'Planstraße'* erschlossen werden, ist das hier anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) dezentral zurückzuhalten. Hierzu ist ein 'öffentliches' Rückhaltevolumen von mindestens 4.000 l pro Baugrundstück zu schaffen. Die Rückhalteanlagen, die – wenn sie nicht als technisches Bauwerk (z.B. als unterirdischer oder in ein Gebäude integrierter Tank o.Ä.) ausgeführt werden – auch gemäß Festsetzung 1.7.2 in Form von Mulden oder Teichen angelegt werden können, müssen neben einem Notüberlauf über einen auf ca. 0,5 l / sec gedrosselten Grundabfluss verfügen, der regelmäßig eine vollständige Entleerung der Anlage gewährleistet. Sowohl der Grundabfluss als auch der Notüberlauf sind an den Kanal in der Planstraße A anzuschließen. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Geländeverhältnisse kommen bei den talseitig der Planstraße gelegenen Grundstücken nur die Grundstücksteile in Betracht, bei denen ein Notüberlauf in freiem Gefälle mit mindestens 1 % Neigung an den Kanal angeschlossen werden kann. Für den Grundabfluss ist auch das Pumpen des Wassers in den Kanal möglich.

1.8 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den entsprechend festgesetzten Flächen sind – soweit diese nicht ohnehin schon bestehen – Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der RWE Net AG zu Herstellung, Betrieb, Wartung sowie Instandsetzung von 20- bzw. 0,4-kV-Stromkabeln einzuräumen.

1.9 ANPFLANZUNGEN, BINDUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.9.1 Innere Durchgrünung des Wohngebietes

Je angefangene 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder regionaltypischer Obsthochstamm und 5 Sträucher auf den privaten Grundstücksflächen zu pflanzen. Bereits vorhandene Laub- / Obstbäume und Sträucher sollen erhalten und auf das genannte Pflanzmaß angerechnet werden. Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

1.9.2 Begrünung baulicher Anlagen

Im Plangebiet sind Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, mit mindestens 4 Kletterpflanzen pro angefangene 5 m zu begrünen. Bei nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen. Es ist alternativ zulässig je angefangene 5 m fenster-, tor- oder türlose Fassade einen zusätzlichen Strauch zur 'Inneren Durchgrünung' zu pflanzen. Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

Dachflächen der Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 20° Neigung sollen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Es ist alternativ zulässig je angefangene 200 m² Dachfläche mit weniger als 20° Dachneigung einen zusätzlichen Baum zur 'Inneren Durchgrünung' zu pflanzen. Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

1.9.3 Erhalt der Gehölze im Bereich 'W'

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung **'W'** sind die dort vorhandenen Gehölze so weit wie möglich zu erhalten. Ggf. im Rahmen der in diesem Bereich vorgesehenen Wallschüttung entfallende Pflanzen sind zu ersetzen. Dabei sind je 150 m² Fläche mindestens 2 Bäume und 50 Sträucher zu pflanzen. Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

1.10 SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135 a BauGB sowie §§ 18 – 21 BNatSchG)

Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

Die landespflegerischen Maßnahmen 'Wasserdurchlässige Beläge', 'Innere Durchgrünung des Wohngebietes' und 'Begrünung baulicher Anlagen' sind spätestens in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlage auf den privaten Wohnbaugrundstücken folgt und werden den privaten Baumaßnahmen zugeordnet.

Die Wallschüttung im Bereich 'W' sowie der Ersatz dabei ggf. verloren gehender Gehölze ist im Zuge der Anlage der Verkehrsfläche durchzuführen und bis spätestens zu deren Fertigstellung (als benutzbare und öffentlich freigegebene (Bau-) Straße) auszuführen und wird der Straßenverkehrsfläche zugeordnet.

1.11 DIE FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers inklusive der Bankette sowie der Straßenbeleuchtung sind auch auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 10,00 m - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie – zulässig und zu dulden. In den unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen angrenzenden Bereichen der privaten Grundstücksflächen sind bis zu einer Tiefe von 0,25 m ggf. für den Straßenbau notwendige Rückenstützen für Bordsteine zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Für Hauptbaukörper sind nur beidseitig geneigte Dächer in Form von Sattel-, Krüppelwalm und Pultdächern sowie einseitig geneigte Pultdächer zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zu einer Länge von zwei Drittel des Hauptfirstes.

Dachüberstände dürfen 0,50 m nicht überschreiten.

2.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt für Hauptgebäude 10° bis 45°. Bei Nebengebäuden und Garagen dürfen diese Werte bis hin zum Flachdach unterschritten werden.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einhalten. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie / obersten Trauflinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Bei der Anordnung mehrerer Gauben, Dachflächenfester, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder vergleichbarer Dachaufbauten auf einer Dachfläche / Ansichtsseite darf pro Ansichtsseite jeweils nur eine Art dieser Aufbauten verwendet werden.

2.1.4 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbbereiche schwarz, dunkelgrau, braun und ziegelrot zu decken. Glänzende Materialien sind unzulässig; engobierte (matt lackierte) Ziegel sind zulässig.

Für untergeordnete Teilbereiche, wie z.B. Dachrandeinfassungen, Gaubeneinfassungen, Kaminverkleidungen, Vordächer ist die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech und Kupfer zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) dürfen in Dachflächen integriert werden.

2.1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder in Holz auszuführen. Verkleidungen mit nicht glänzendem, strukturierten zink-/ titanfarbenen Blech sowie die Verwendung von Sandstein bzw. Sandsteinverkleidungen (insbesondere 'Luxemburger Sandstein') sind auf einer Fläche von bis zu 20% pro Fassadenfläche zulässig.

Die Verwendung von Sandstein bzw. Sandsteinverkleidungen (insbesondere 'Luxemburger Sandstein') zur Herstellung von Sockeln, Gewänden und Gesimsen ist zulässig und wird empfohlen.

Unzulässig sind Vorhängefassaden aus Kunststoffteilen und die Verwendung von glänzendem Klinker sowie Holzhäuser in Vollstammbauweise.

2.1.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibende zulässig. Unabhängig von Gebäuden der Leistung errichtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeausleger sind so anzuordnen, dass hierdurch die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken und Sträucher gemäß Artenliste im Anhang sowie Holzzäune zulässig. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m – gemessen ab der tatsächlich ausgebauten unmittelbar angrenzenden Straßenoberfläche im Endausbau – nicht überschreiten. Auf der straßenzugewandten Seite müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,50 m vom tatsächlich ausgebauten Fahrbahnrand im Endausbau einhalten.

Stützmauern als Abgrenzungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

In den freizuhaltenden Sichtbereichen von Straßeneinmündungen sind sämtliche Einfriedungen und Abgrenzungen auf eine Maximalhöhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zu begrenzen.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN UND RICHTLINIEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
2. Gemäß §§ 26 und 27 Landesstraßengesetz sind die erforderlichen Sichtfelder im Bereich von Straßeneinmündungen bzw. -kreuzungen von Sichthindernissen, wie z.B. Bebauung, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, Haufen sowie nicht fest mit dem Grundstück verbundenen sonstigen Einrichtungen freizuhalten.
3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
4. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltung- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sollen die Vorgaben der DIN 19371 beachtet werden.
5. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sowie die DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen" sowie die DIN 4124 sind zu beachten.
6. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
7. Die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die DIN 18 916 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten' sind zu beachten.
8. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
9. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen. Anpflanzungen im Bereich der 20-kV-Freileitung (solange diese vorhanden ist) sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen Leitungstrassen sind mit der RWE Net AG abzustimmen.
10. Bis zum Abbau der 20kV-Freileitung gilt: Für die vorhandenen 20-kV-Freileitungen ist jeweils ein 15 m breiter Schutzstreifen (7,50 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, der in der Regel von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freigehalten werden soll. Dies gilt ebenfalls für einen Umkreis von 5,00 m um die Transformatorenstation 'Wallendorfer Straße'. In dieser Abstandsfläche ist zusätzlich darauf zu achten, dass durch etwaige Bodenbewegungen / Abgrabungen / Ausschachtungen im Bereich der privaten Baugrundstücke die langfristige Standsicherheit der Trafostation nicht gefährdet wird. Ggf. sind geeignete Sicherungsmaßnahmen von den jeweiligen Bauherren in Abstimmung mit der RWE AG durchzuführen.
Durch Ab- und Auftragung von Erdmassen dürfen weder sie Standsicherheit der Maststützpunkte, Kabelanlagen und der Transformatorenstation beeinträchtigt noch die Sicherheitsabstände nach DIN VDE unterschritten werden.
Bei Bauvorhaben innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Schutzzone entlang der 20-kV-Freileitung sind folgende Punkte zu beachten:
Gemäß den VDE-Bestimmungen 0210/12.85 müssen die allseitigen Mindestabstände von 5,00 m bezogen auf eine Dachneigung von 15° zwischen den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Seilen bei größtem Durchhang der 20-kV-Freileitung und den geplanten Bauwerksteilen eingehalten werden. Die Schutzabstände gemäß Merkblatt der Bauberufsgenossenschaft sind einzuhalten.
Um feststellen zu können, ob dieser Abstand tatsächlich eingehalten wird, sollen die kompletten Planunterlagen der im Bereich der 20-kV-Freileitung vorgesehenen Bauvorhaben der RWE Net AG in Trier zur eingehenden Prüfung und Stellungnahme zugesandt werden.
Falls auf den Gebäuden im unmittelbaren Bereich der 20-kV-Freileitung Antennenanlagen aufgestellt werden, ist ein allseitiger Schutzabstand von den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Leiterseilen bei größtem Durchhang vorgenannter Leitung von mindestens 3,00 m vorzusehen.
Die Bedachung der Häuser ist nach DIN 4102 vorzusehen.
Für die vorhandenen und geplanten 20-kV- und 0,4-kV-Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,00 m Breite (0,50 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.
11. Der Beginn der Erd- und Bauarbeiten ist gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden. Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für den ehemaligen Regierungsbezirk Trier und den Landkreis Birkenfeld ist jederzeit unter der Rufnummer 0651/9774-0 (Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1) zu erreichen.
12. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum in Trier fünf Werktage vorher schriftlich oder per Fax bekannt zu geben.
13. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG
14. Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Überschüssiges Brauchwasser ist gemäß den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes in die Kanalisation abzugeben.

4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

PFLANZENLISTE

Über die entsprechenden Bestimmungen der Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans. [i]

Obsthochstämme
Obsthochstämme (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Apfelsorten:
Bohnapfel
Boskoop
Winterrambour
Eiserapfel
Kaiser Wilhelm
Schafsnase
Luxemburger Renette
Wiesenapfel
Boikenapfel

Birnensorten:
Pleiner Mostbirne
Nägelschesbirne
Gute Graue
Pastorenbirne
Alexander Lukas
Schweizer Wasserbirne

Zwetschge / Mirabelle:
Hauszwetsche
Ortenauer
Nancy

Kirschen:
Büttners Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche

Speierling

Kletterpflanzen
Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Hedera helix	-	Efeu
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein

Laubbäume und Sträucher zur 'Inneren Durchgrünung' sowie für den Bereich 'W'
Laubbäume: Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle [ii]
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Mespilus germanica	-	Echte Mispel
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Gewöhnliche Traubenkirsche [ii]
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Salix alba	-	Silber-Weide [ii]
Sorbus aria	-	Gewöhnliche Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde
Ulmus laevis	-	Flatter-Ulme [ii]
Juniperus communis	-	Heide-Wacholder [iii]
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel [iii]
Sorbus domestica	-	Speierling [iii]
Sorbus torminalis	-	Elsbeere [iii]

Sträucher:
Sträucher, mind. zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	-	Gewöhnliche Schlehe
Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide [ii]
Salix triandra	-	Gewöhnliche Mandel-Weide [ii]
Salix viminalis	-	Korb-Weide [ii]
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Rosa gallica	-	Essig-Rose [iii]
Rubus caesius	-	Kratzbeere [iii]
Rubus idaeus	-	Himbeere [iii]

Überschwemmungsverträgliche Laubbäume und Sträucher
Laubbäume: (leichte) Hochstämme, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix alba	-	Silber-Weide
Prunus padus	-	Gewöhnliche Traubenkirsche
Ulmus laevis	-	Flatter-Ulme

Sträucher: Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

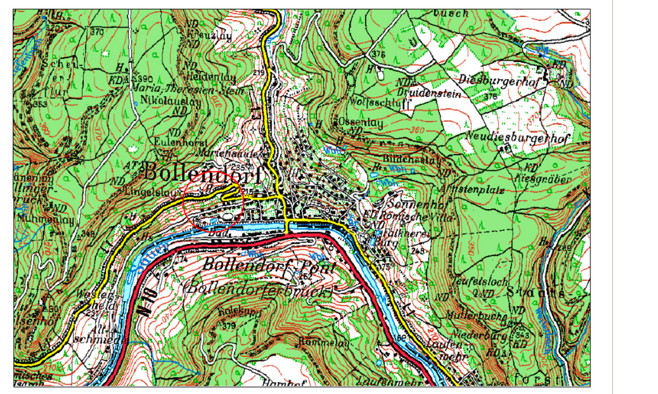
Salix caprea	-	Salweide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Salix triandra	-	Gewöhnliche Mandel-Weide
Salix viminalis	-	Korb-Weide

i Wichtiger Hinweis: Zur Vermeidung von Florenverfälschungen wird die Verwendung von autochthonen ('standortsheimischen') Pflanzen regionaler Herkunft, d.h. hier des Bitburger Gutlandes (Südeifel), empfohlen.
ii ausschließlich in Versickerungs- / Rückhalteanlagen von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken anzupflanzen
iii auch andere Pflanzgüten sind zulässig

Projekt

**Ortsgemeinde Bollendorf
Bebauungsplan "An der L 1"**

ISU
IMMISSIONSSCHUTZ STÄDTEBAU UMWELTPLANUNG
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz
Telefon 06561 / 944901
Telefax 06561 / 944902
eMail info-bit@i-s-u.de
internet www.i-s-u.de

Ortsgemeinde Bollendorf	Auftraggeber
2004-05-12	Projektnummer
Wilko Kannenberg / Petra Opitz	Bearbeitung
März 2006	Stand
1:1000	Maßstab
0,841 m x 1,680 m	Plangröße

Übersichtsplan (ohne Maßstab)