

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13a BauGB DER ORTSGEMEINDE ECHTERNACHERBRÜCK, Teilgebiet "Zwischen Bitburger Straße und B 257"



NUTZUNGSSCHABLONE

MI

II

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanVZ 90

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

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

MI

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.

maximale Firsthöhe

maximale Traufhöhe

II

FF max

TH max

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen zur Verankerung von Oberflächenwasser (H)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen-Nr. (s. auch textl. Festsetzungen)

F1

Anpflanzen Einzelbaum

○

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

○

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

○

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

○

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des bestehenden Bebauungsplanes (H)

Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen)

GE=164,50

Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Bild- und Maßstab.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 9 BauNVO

1. Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt. Es sind ausschließlich die aufgeführten Nutzungsarten zulässig.

1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 9(2) bis 9 BauNVO

• Wohngebäude

• Geschäfts- und Bürogebäude

• Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

• sonstige Gewerbebetriebe

• Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 9(3) BauNVO sind gem. § 10(1) BauNVO unzulässig.

1.1.1 Vg: Einzelhandelsbetriebe sind nur nachfolgenden Bedingungen bzw. Nutzungen entsprechen:

a) Lebensmittelmarkt bis maximal 700 m² Verkaufsfläche

b) ergänzende Nutzungen in Form eines kombinierten Bäckerei / Metzgerei-Betriebes inkl. Café-Bereichs auf maximal 100 m² Verkaufsfläche

c) Konsumkonzepte Shops auf maximal 200 m² Verkaufsfläche, das einzelne Geschäft mit maximal 50 m² Verkaufsfläche. Ausnahme: ergänzende Nutzungen in Form eines kombinierten Bäckerei / Metzgerei-Betriebes inkl. Café-Bereichs auf maximal 100 m² Verkaufsfläche

d) Drogeriemarkt o.ä. mit maximal 400 m² Verkaufsfläche (Vd 15-18)

e) Getränkemarkt mit maximal 200 m² Verkaufsfläche

f) Lotto-Toto-Stelle mit Tabakwaren / Zigaretten

1.1.2 Die v.g. Einzelhandelsbetriebe sowie die ergänzenden Nutzungen werden mit eigener Anlieferung, eigenen Personräumen und unabhängigen Öffnungszeiten selbstständig geführt.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(12) BauGB)

2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(11) BauGB i.V.m. mit § 17 BauNVO

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO. Unter Anrechnung der Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO wird eine maximale zulässige Grundstücksanzahl von 0,8 festgesetzt.

2.2 Es wird eine maximale zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einsch. der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und Treppenzugänge in Ansatz zu bringen.

2.3 Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 18(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 8(8) LBAuO.

Die Festsetzung der Firsthöhe: max. 8,00 m

Von der Festsetzung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugschächte, Schornsteine u.ä.

Die Firsthöhe und Traufhöhe wird jeweils gemessen von OKFT EG, die Traufhöhe bis zum Schrittpunkt Außenwand / Dachhaut.

2.3.1 Die Erdgeschoßhöhen werden gem. § 18(1) BauNVO i.V.m. § 10 LBAuO auf max. 164,50 UNN als zulässige Obergrenze festgesetzt.

2.3.2 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb desselben Grundstücks darf gem. § 22(4) BauNVO die Bauweise von 50 m überschritten werden.

2.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme offener Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14(1) i.V.m. mit § 23(5) BauNVO (z.B. Müll, Leertrog o.ä.) unzulässig. Ausgenommen von der Einschränkung ist die Errichtung von Nebenanlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen bis zu einer Grundfläche von maximal 60 m² je Einzelbetrieb.

3. Entzug der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Straßen von 0,50 m zur Herstellung von Ridespazierwegen bereit zu stellen. Weiterhin zulässig ist die Errichtung von Nebenanlagen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßeneinrichtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Karussells und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBAuO sowie § 9(8) BauGB

1. Für den gesamten Bebauungsplan-Bereich

1.1 Für den gesamten Bebauungsplan-Bereich sind für die Dächer sowie Sattel- und Pultdächer von 8° - 35° Dachneigung zulässig. Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.

Geneigte Dächer sind in Schiefer, Kunschiefer, Planen oder Trapezblechprofilen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) sowie vorverleibter Zinkblech zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind gem. § 3(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB bei Verwendung von Energieerzeugungsanlagen sowie begrüntem Dachern zulässig.

1.3 Mit Ausnahme von Lüftungsanlagen sind Dachaufbauten (Dachgauben o.ä.) unzulässig.

1.4 Als Fassadenmaterial sind zulässig:

• Putz, Sichtmauerwerk, helles Naturstein, sowie Holzschichtbauweise mit Putzfächern, Fachwerkbäuern und Holzläsener in Blockholz-Naturstammweise sind unzulässig.

2. Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 51 i.V.m. § 52 LBAuO nur am Betriebsgebäude an Wand- oder Gebäudeflächen bis zu einer Größe von 2% der Fassadenfläche gestattet. Sie sind auf den Betriebsanbau und die Dienstleistung zu beschränken. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nicht über der Traufe hervorragen.

Weiterhin zulässig ist ein Werbeschild mit einer Maximalhöhe von 8,00 m und einer maximalen Werbefläche von 18,00 m² je Anschlagfläche.

3. Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o.ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

4. Abfallcontainer o.ä. Anlagen müssen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen durch mind. 2,00 m hohe Wände, Erdwälle und / oder dichte Bepflanzung abgeschirmt werden.

C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebiete gem. § 9(11) 20 und 25 BauGB

1. Für die Befriedung von KFZ-Stellplätzen und Fußwegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

2. Das einfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen wird gesammelt und einer örtlichen Rückhaltung zugeführt. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt mindestens 50 l pro m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Zisternen, Teiche u.ä.) ist zulässig.

3. Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind von jeder bebauten Fläche zu trennen. Sie sind flächig zu begrünen. Die Begrünung von Oberflächen ist durch Versickerung zu unterstützen.

4. Die anzuliegenden flachen Retentionsräume sind unmittelbar nach Fertigstellung des Planum und ohne Andecken von Oberboden mit einer Substratschicht für frische bis feuchte Standort in Anlehnung an RSM 7.3 anzuräumen und nachfolgend extensiv zu pflegen.

5. Auf den im B-Plan mit F 1 gekennzeichneten Grünflächen sind mit dem Ziel des Erhaltens vorhandener Biotope Strukturen folgende Maßnahmen umzusetzen:

• Auf den Flächen vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Verlust sind gleichartig nachgepflanzt werden.

• Die Gehölzflächen sind max. 2mal im Jahr zu mähen oder zu mähen.

6. Für die im B-Plan dargestellten anzupflanzenden Bäume (Standortabzeichnungen +/- 2 m) sind ausschließlich freiwachsende Laubbäume (keine Formgehölze) zu verwenden. Die Bäume sind in ausreichend großen Baumstüben oder Pflanzbeeten zu setzen und bei Bedarf zu unterstützen. Die festgesetzten Baumstände der Stellplatzanlage können bei geänderter Aufteilung der Stellplätze sinngemäß angepasst werden.

7. Auf den im B-Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen sind 1,2 m hohe, freiwachsende, in der Höhe auf max. 2,0 m beschränkte Strauchhecken anzupflanzen. Fachgerechte Rückschnitte sind bei verkehrssicheren Erfordernissen und Überschreitung der beschränkten Höhe von 2 m zulässig.

8. Täglich und zeitweilig festgesetzte Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Verkehrsanlagen umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten.

D) Festsetzungen nach § 9(12) BauGB

1. Für Kälteanlagen des geplanten Verbrauchermarktes wird ein Gesamtschallemissionspegel von lwa = 70 dB(A) festgesetzt.

2. Ladetätigkeiten sind ausschließlich zur Tagzeit (8:00 bis 22:00 Uhr) zulässig. Ladetätigkeiten zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) sind unzulässig.

3. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauten in Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus der in Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen hin abschließende Bauteile von schutzbedingten Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich

erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w in dB

Büroräume und ähnliches

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Betriebsgebäuden, Unterrichts- und ähnliche

30

30

30

35

35

35

35

Auszug aus Tabelle 6 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 6 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Hinweise

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Keller im Flurchen 1, Änderung“ wird der überplante Teilbereich des Bebauungsplanes „Keller im Flurchen 1, Änderung“ zwischen E 42 (B 257) B 416 – Säuer, Bitburger Straße – ost, Ortsumf. aufgehoben.

2. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwehung oder Verpugung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18918 i.V.m. aktueller Fassung bleibt zu beachten.

3. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Grunduntersuchungen ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054, 4020 und 4124 festzulegen.

4. Entzug der Bitburgerstraße sind noch die unterschiedlichen Fundamente einer „Höckerlinie“ (Beton-Fanzenperren) erhalten. Diese können bei der Erschließung des Grundstücks zu erhöhtem Aufwand bei Baubarbeiten und Anlagen von Grünflächen führt.

5. Ein Anschluss von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäude mit Anschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.

6. Das ÜS09/P03 § 17 bei Erdbebewegungen zu beachten.

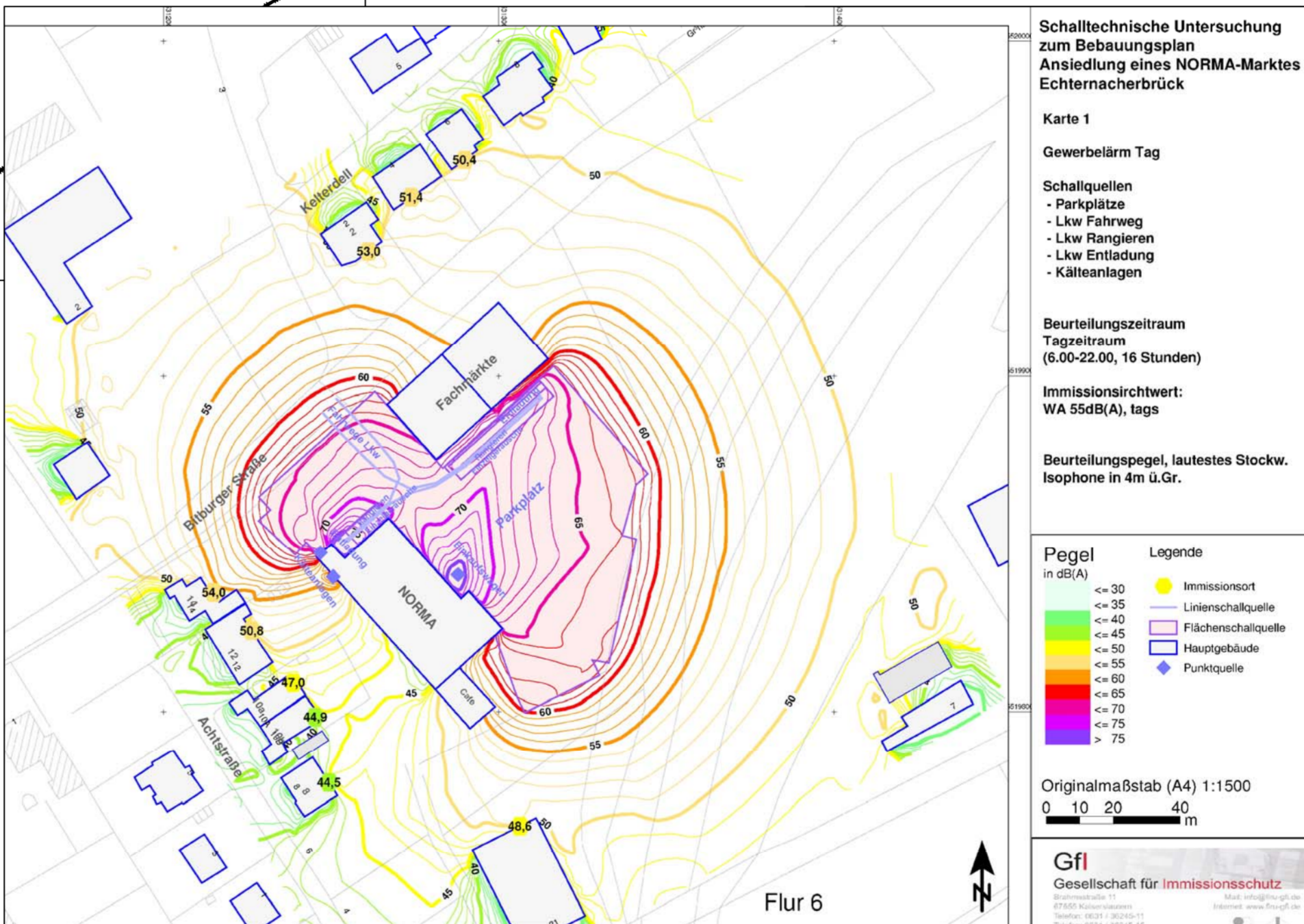
7. Der Tillex an der Bodenoberfläche von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Baueinführung und im Baugenehmigungsverfahren ist zu beachten. Hierzu sind die Baumaßnahmen Altlasten (z. B. Bauschat, Hausmüll etc.) angefallen werden oder sich sonstiger Hinweise (z. B. geotechnische / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Tiere umgehend zu informieren.

8. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermie) wird empfohlen.

9. Das Sammeln und Verwerfen von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine) wird empfohlen. Hierzu könnte das Niederschlagswasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken z.B. in Zisternen oder Teichen gespeichert werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweiligen Fällen zu berücksichtigen.

10. Es ist gesetzlich darauf zu achten, dass keine Schmutzwässer oder Schädstoffe dem Grundwasser zugeführt werden. Für die Sortimentsabgrenzung wird auf das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978 (Hrsg. v. Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) verwiesen.

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



BESCHLOSSEN

Irel, den 04.05.2010

gez. Moritz Petry, Bürgermeister

Echternacherbrück, den 04.05.2010

gez. Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister

Echternacherbrück, den 04.05.2010

gez. Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister

Echternacherbrück, den 04.05.2010

gez. Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister

Echternacherbrück, den 04.05.2010

gez. Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister

Echternacherbrück, den 04.05.2010

gez. Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister

Echternacherbrück, den 04.05.2010

gez. Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister

Echternacherbrück, den 04.05.2010

gez. Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister

Echternacherbrück, den 04.05.2010

gez. Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister

Echternacherbrück, den 04.05.2010

gez. Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister

Echternacherbrück, den 04.05.2010

gez. Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister

Echternacherbrück, den 04.05.2010

gez. Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister

Echternacherbrück, den 04.05.2010

gez. Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister

Echternacherbrück, den 04.05.2010

gez. Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister

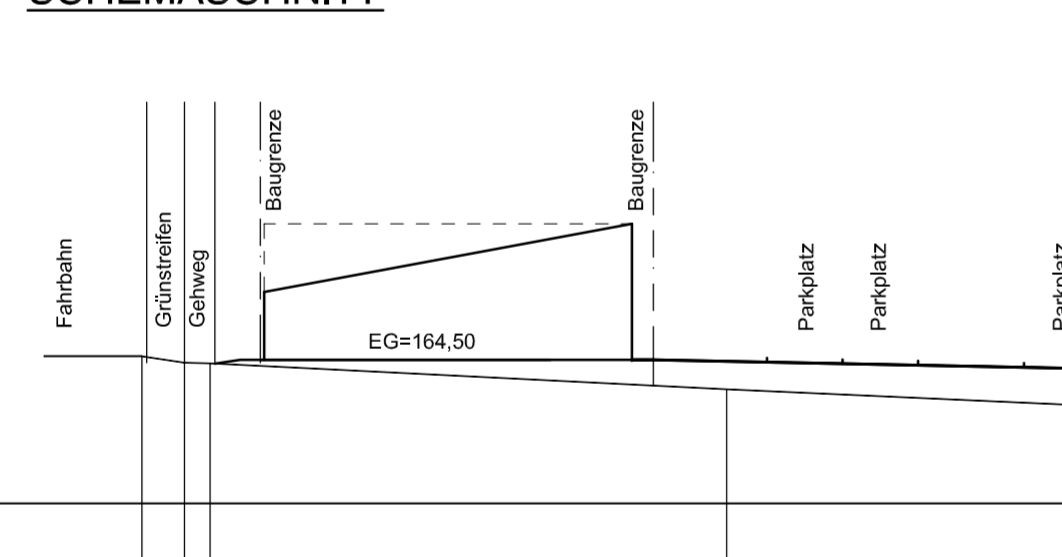
Echternacherbrück, den 04.05.2010

gez. Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister

Echternacherbrück, den 04.05.2010

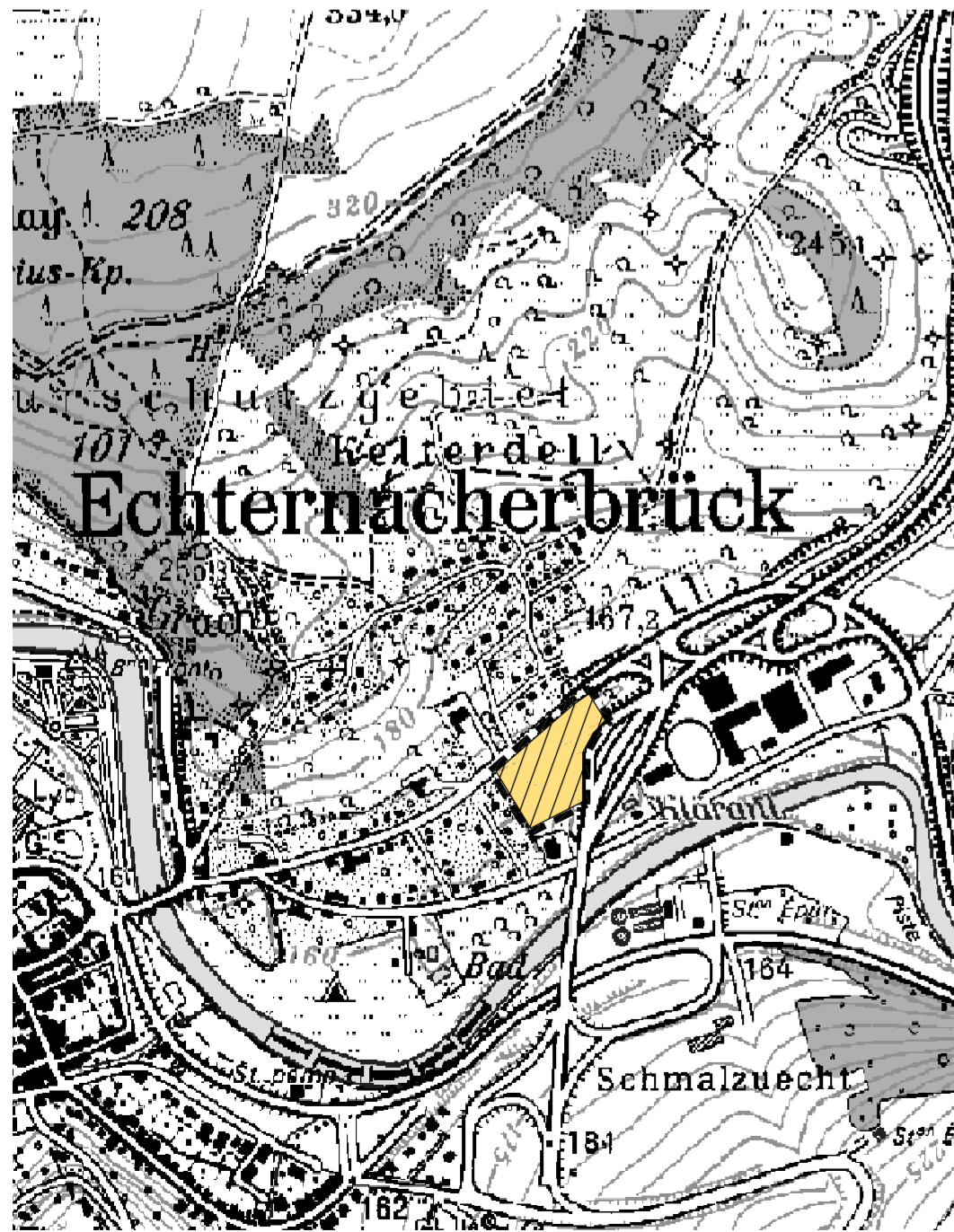
gez. Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister

SCHEMASCHNITT



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (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 2595)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1992 (BGBl. I, Seite 466)
- Planzonenverordnung (PlanZVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, Seite 58)
- Landesverordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (BGBl. I, Seite 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. Seite 358)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I Seite 94)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3630), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.02.2009 (BGBl. I, Seite 272)
- 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)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. Seite 358)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Landesgesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. Seite 162)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. eite 290)
- Bundesstraßengesetz (FSrG) in der Fassung vom 28.07.2007 (BGBl. I, Seite 1206), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, Seite 2885)



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

Der Ortsbürgermeister Echternacherbrück hat am 18.03.2009 gem. § 12 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. In seiner Sitzung vom 18.03.2009 hat der Ortsbürgermeister die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB (i.V.m. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB) die gleichzeitige Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan beschlossen.

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.06.2009 bis 13.07.2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.06.2009 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Eine erneute eingeschränkte Auslegung gem. § 4 Abs. 3 BauGB fand vom 11.12.2009 bis 24.12.2009 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.12.2009 orts