BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE AYL

Teilgebiet "Dorfwies" 1. Vereinfachte Änderung

NUTZUNGSSCHABLONEN

1	WA	
	I	E
	0,3	0,6

2	WA	
	I	ED
	0,3	0,6

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4(3)2. - 5. BauNVO sind unzulässig.
2. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
3. Mit Ausnahme der mit Ziff. 2 gekennzeichneten Bereiche sind gemäß § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
4. Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. 5.0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
5. Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf max. 1.0 m über OK Straße / Gehweg liegen. Meßpunkt ist Mitte Gebäude.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Dächer
2.1 Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer von max. 40° Dachneigung zulässig. Bei Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
2.2 Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
3. Festsetzung der Firsthöhe: max. 8.00 m ab OKFF EG.
4. Festsetzung der Traufhöhe: max. 3.70 m ab OKFF EG.
Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
5. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 3.0 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 2/3 der Firstlänge betragen.
6. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0.50 m einzuhalten.
7. Abgrabungen gem. § 2(1)1 LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Fußwegen, Zufahrten u.a. sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 10(3) LBauO wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auftretende Wasser ist grundsätzlich breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone, dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Dazu sollen Rasenflächen o.a. als flache Mulden mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l/m² befestigter Fläche angelegt werden. Überschußwasser ist der zentralen Versickerungsmulde zuzuleiten.
3. Kompensationsfläche K 1 ist mit hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten zu bepflanzen und ohne Dünger- und Pestizideinsatz zu unterhalten. Mahd oder Beweidung der Fläche sind zulässig.
4. Auf den öffentlichen Grünflächen und den Flächen für die Wasserwirtschaft ist der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden nicht zulässig.

D) Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB

1. Der zwischen Baugebiet und Sportanlagen gelegene Erdwall ist flächig mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen.
2. Auf öffentlichen Grünflächen und den Flächen für die Wasserwirtschaft ist in den nicht für Ruckhaltemulden benötigten Teilflachen pro 250 m² Grundstücksfläche mind. ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
3. Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbaume und Gehölze sind mit einer Abweichung von max. 3 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
4. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
5. Für jeweils 6 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum in unmittelbarer Zuordnung zu pflanzen.
6. Für die Bepflanzung sind auf den Privatgrundstucken überwiegend, auf öffentlichen Grünflächen und den Flächen für die Wasserwirtschaft ausschließlich Laubholzarten zu verwenden, z.B.:

Bäume 1. Ordnung:
- Stieleiche (Quercus robur)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Schwarzpappel (Populus nigra)
- Spitzahorn (Acer platanoides)

Bäume 2. Ordnung:
- Schwarzerle (Alnus glutinosa)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten

Sträucher:
- Grauweide u.a. (Salix cinerea u.a.)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

E) Festsetzungen nach § 8 u. § 8a BNatSchG

1. Pflanzungen auf den Baugrundstucken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Gemäß § 8a (3) sind Pflanzungen und Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke von der Gemeinde als Vorhabensträger herzustellen.
2. Die öffentlichen Grünflächen, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft sind gemäß § 8 a (4) BNatSchG allen Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt anteilig zu 82 % auf die Bauflächen und zu 18 % auf die Verkehrsflächen.

F) Sonstige Festsetzungen

1. Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung" handelt es sich um verkehrsberuhigt ausgebaute Teilbereiche: Fußwege, Parkplätze und Wirtschaftswege.

Hinweise

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schutzen (§ 202 BauGB).
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Grundungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Die im Plan dargestellten Flächen für die Wasserwirtschaft werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Entwasserungsplanung detailliert.
4. Es wird empfohlen, aus der Dachentwasserung anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von ca. 50 l/m² bedachter Grundfläche aufzufangen und als Brauchwasser in den Gebäuden zu verwenden (z.B. zur Gartenbewässerung u.a.). Die Zisternen werden mit Überläufen an das Entwässerungssystem für Niederschlagswasser angeschlossen.
5. Zur Müllentsorgung der am Verbindungsweg (ohne Wendeplatte mit 18.0 m Durchmesser) angeordneten Gebäude sind die Mülltonnen jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Wendeplatte abzustellen.
6. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Dorfwies" wird die überlagerte Teilfläche des Bebauungsplanes „Biebelhausener Straße / B51" aufgehoben.

LEGENDE

DIE MIT (H) BEZEICHNETEN ERLÄUTERUNGEN GELTEN ALS HINWEISE. ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

- E: NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED: NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE
- BAUGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)

ERSCHLIESSUNG

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- P: ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

GRÜNFLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- K1: MASSNAHMEN BEZEICHNUNG (S. TEXTL. FESTSETZUNGEN)
- WASSERFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- ENTWÄSSERUNGSGRABEN
- VERSICKERUNGSMULDE
- ANPFLANZEN EINZELBAUM

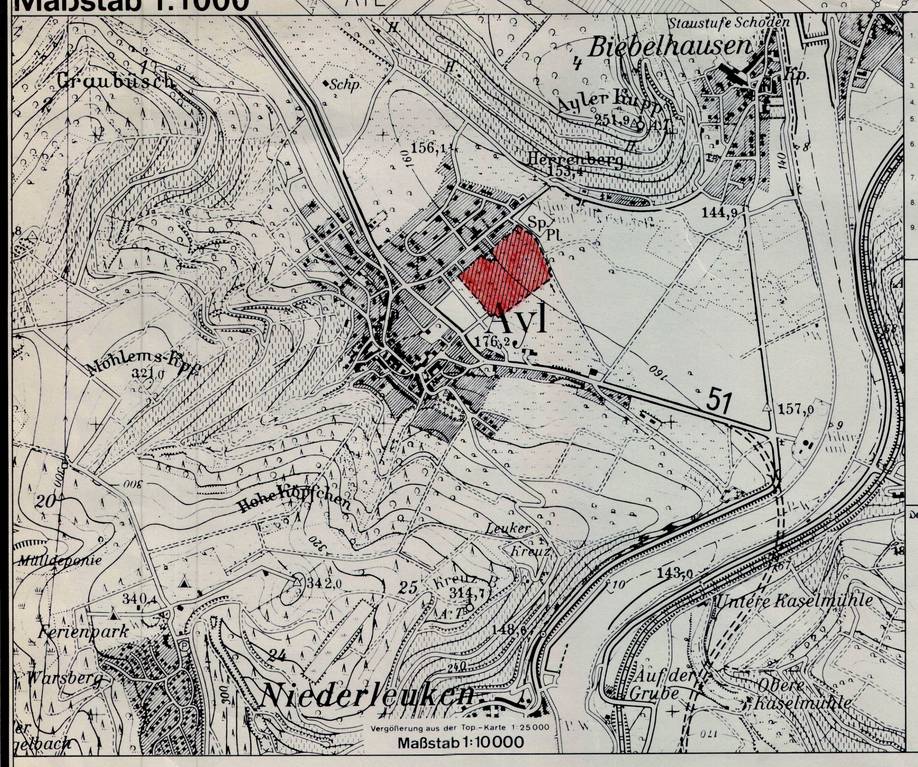
SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- LEITUNGSRECHT (LTR)
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHUTTUNGEN
- BÖSCHUNG

BESTANDSANGABEN

DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETEN SIGNATUREN ENTSPRECHEN, SOWEIT NICHT AUF GEFÜHRT, DEN ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISSE IN RHL. PFALZ.

Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen (§10 Abs. 3 Satz 2 Katastergesetz). Vervielfältigungen für andere Zwecke, Umwandlungen zur Anlegung flächenhafter Datenbestände, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung des Katasteramtes.



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 ff.).
5. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280).
6. Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69).
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.1996 (BGBl. I S. 1498).
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das 3. Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das 4. Landesgesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 02.04.1998 (GVBl. S. 108).

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

Saarburg den 17.07.1995
Katasteramt

Hinsichtlich auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

den
Katasteramt

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 14.01.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
vereinf. Änderung
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.
Von der Unterrichtung und Erörterung gem. § 13 Nr. 1 wurde abgesehen.

Ayl den 18.01.1999
Stadt-/Gemeindeverwaltung
gez. Büdinger Ortsbgm.-

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf der Verwaltung Ayl der Verbands- bis 18.02.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 5.2.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Den berührten Trägern öffentl. Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben bis 25.02.1999.

Ayl den 26.02.1999
Stadt-/Gemeindeverwaltung
gez. Büdinger -Ortsbgm.-

Der Stadt-/Gemeinderat Ayl hat am 04.03.1999 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLÖSSEN

Ayl den 05.03.1999
Stadt-/Gemeindeverwaltung
gez. Büdinger -Ortsbgm.-

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (1) BauGB durch Verfügung von
Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung
Az.

GENEHMIGT

den
Im Auftrage

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am bei der Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung angezeigt worden.
Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

den
Im Auftrage

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum nicht geltend gemacht.

den
Im Auftrage

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Ayl den 08.03.1999
Ortsbürgermeister/Bürgermeister
gez. Büdinger -Ortsbgm.-

Der Satzungsbeschluß vom 04.03.1999 ~~Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung/der Kreisverwaltung vom ... Az: ... die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom ... bis~~ ist am 11.3.99 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbands-gemeindeverwaltung Saarburg von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde ~~der~~ die Bebauungsplan-Änderung

RECHTSVERBINDLICH

Ayl den 15.03.1999
Stadt-/Gemeindeverwaltung
gez. Büdinger -Ortsbgm.-

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.

Ayl den 08.03.1999
Ortsbürgermeister
gez. Büdinger -Ortsbgm.-

Hinweis
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Dorfwies", rechtsverbl. am 13.03.1998, gelten auch für diese vereinf. Änderung.

Ayl den 02.03.1999
gez. Büdinger -Ortsbgm.-

Verfasser:

STOLZ + KINTZINGER
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
MAARSTR. 25 · TRIER · T. 24026 · F. 24028

BIELEFELD + GILLICH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Tel. 06 51 - 4 15 97
Fax 06 51 - 4 11 42
D-54290 Trier
Kaiserstraße 15

17/09/97
GEÄNDERT LT. GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 10.12.1997
GEÄNDERT 25/01/99

Gemarkung Ayl

FOTOTECHNISCHE MONTAGE DER KATASTERKARTEN * HERGESTELLT BEZIRKSREGIERUNG TRIER – REFERAT 34 * STAND DER PLANUNTERLAGE JUNI 1995

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Ayl