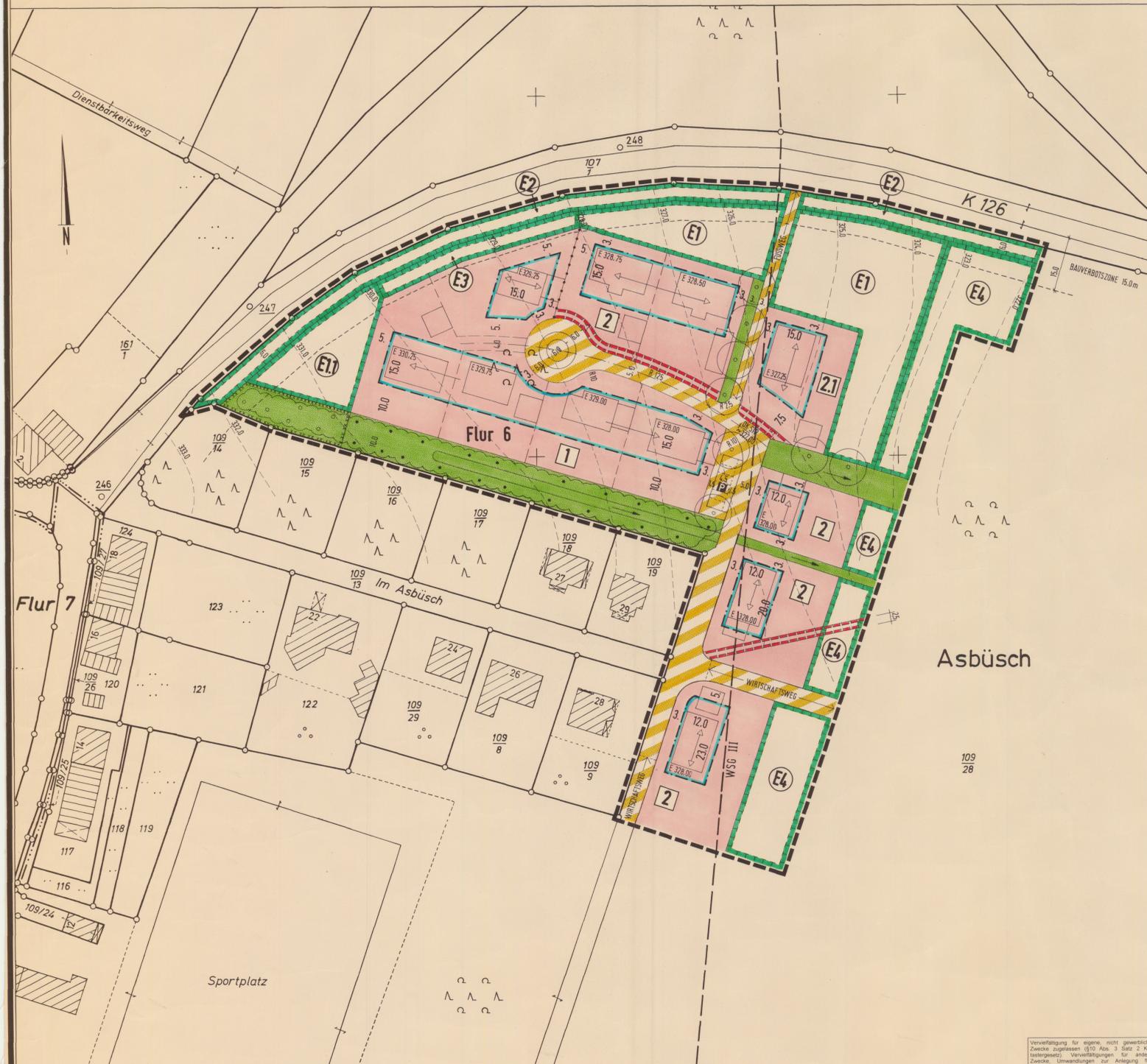


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FISCH

Teilgebiet "Im Asbüsch - Erweiterung"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem § 4 BauNVO allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Das im Plan ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
- Gemäß § 9(1b) BauGB sind in dem mit Ziff. 1 gekennzeichneten Bereich nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
- Garagen, Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampe eine Neigung von max 12% nicht übersteigt.
- Festsetzende Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit geeignetem Dach oder begrüntem Flachdach zulässig.
- Die im Plan eingetragenen Fußbodenhöhen über NN sind als Höchstgrenze mit einer max. Abweichung von + 0,25 m einzuhalten. Unterschreitungen sind zulässig (vgl. Hinweise).
- Folgende Ausnahmen sind gem § 3(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB zulässig:
 - Nutzungen gem § 4(3) BauNVO sind auschli in den mit Ziff. 2 und 2.1 gekennzeichneten Bereichen zulässig.
 - Abweichungen von den festgesetzten EG-Höhen über NN sind nach Vorlage von Geländeprofilen und nach Zustimmung der Genehmigungsbehörde möglich.

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

- Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfriesrichtung festgesetzt.
- Es sind geneigte Dächer von 15° - 40° Dachneigung zulässig.
- Bei Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend technischen Erfordernissen zugelassen werden (§ 3(1) BauGB).
- Höhe der Gebäude:
 - Die Firsthöhe darf max 7,50 m betragen.
 - Die Traufhöhe darf max 3,50 m betragen.
 - Gemessen wird von OKFF Erdgesch. bis zum Scheitelpunkt Außenwand / Dachhaut.
 - Dachaufbauten (Dachgauben) sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig, wobei ein Mindestabstand von 1,50 m von den Gebäudewänden einzuhalten ist. Die Traufe ist durchzusetzen.
- Als Grundstückseinfriedung zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind nur Holz- zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 0,50 m betragen. Der Zwischenraum ist zu begrünen.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,00 m zulässig.
- Boschungen sind in wechsellagernden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

C) Grundrindische Festsetzungen gem § 9(1)10, 15, 20, 25 BauGB

- Je Baugrundstück ist ergänzend zu den Festsetzungen durch Planzeichen anzupflanzen:
 - 1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche, zusätzlich
 - 1 Baum je angefangene 200 m² Versiegelung / Überbauung
 - Die Bäume sind den baubegleitenden überbaubaren Flächen zuzurechnen. Es gilt die Auswahlkategorie A. Für die straßenbegleitend festgesetzten Bäume ist eine Art gemäß Liste A auszuwählen. Als den Entwässerungsgräben bzw. -mulden zugeordnete Gehölze sind ausschließlich Eschen (Fraxinus excelsior) zu verwenden.
 - Die landschaftsangepassten Grundstücksgrößen sind auf mindestens 80% ihrer Gesamtgröße mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung gem. Artensite B zu versehen.
- Pflanzentabelle:
- | | | |
|----|--------------------------------------|---------------------------|
| A) | Alnus glutinosa | (Schwarzalder) |
| | Fraxinus excelsior | (Esche) |
| | Quercus robur | (Eiche) |
| | Scotus acupurpurea | (Eberesche) |
| | sowie zusätzlich | |
| | Malus Pyrus Prunus | (Obstbaumstämme) |
| B) | Fraxinus excelsior | (Esche) |
| | Quercus robur | (Eiche) |
| | mit Hinzuahme von mind. 5 Arten aus: | |
| | Euonymus europaeus | (Pfaffenhütchen) |
| | Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| | Ribes alpinum | (Alpenhambrosbeere) |
| | Rubus fruticosus | (Brombeere) |
| | Salix purpurea | (Purpurweide) |
| | Salix fragilis | (Bruchweide) |
| | Sambucus racemosa | (Traubenholunder) |
| | Viburnum opulus | (Gewöhnlicher Schneeball) |

- Die Mindestpflanzqualität für baumartige Gehölze der Listen A + B sind 3 x verpflanzte Hochstämme / Stammbüsche für Obstbäume gilt der Stammumfang 10/15/18.
- Die Mindestpflanzqualität für strauchartige Gehölze sind 2 x verpflanzte Straucher.
- Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf Privatgrund ist als Solitärgehölz zulässig. flächige Bepflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- Erforderliche Abgrabungs- oder Aufschüttungsflächen sind mit höherwertigen Gehölzarten (> 0,50 m) zu überstellen.
- Der durch Planzeichen 'xxxx' näher gekennzeichnete Gehölzbestand ist durch standortgerechte einheimische Arten zu ergänzen, so daß ein geschlossener Bestand entsteht.
- Die mit E 1 ausgewiesenen Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Obstbaumstammeln gem. Zusatz Liste A zu bepflanzen (Dichte: 1 Baum / 150 m²) und mit einer Saatmischung gem. RSM 7 als kräutereiche Grünflächen zu entwickeln. Regelmäßige Erziehung- und Unterhaltungsschnitte sind durchzuführen. Düngung ist zu unterlassen. Die Grünflächen sind max 2 x jährlich im Spätsommer zu mähen. Mähgut ist abzuräumen.
- Die mit E 2 ausgewiesene Fläche ist unter Berücksichtigung des vorhandenen, standortgerechten Gehölzbestandes mit einheimischen Gehölzen gem. Liste B zu ergänzen und zu einer durchschnittlich 0,50 m breiten Biotopstruktur zu entwickeln.
- Auf der mit E 3 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die natürliche Sukzession der Krautgesellschaften abzuwarten und parallel zu den Pflegemaßnahmen der E 1-Flächen 1 x jährlich eine Mahd durchzuführen. Die E 3-Fläche ist von sonstigen Nutzungen freizuhalten. Düngung ist zu unterlassen. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Die mit E 4 ausgewiesenen Flächen sind zu Waldnaturschutz- und gemischtschichtlichen zu entwickeln. Der Gehölzbestand ist derart anzulegen, daß Bäume waldseitig und Straucher siedlungs-zugewandt angeordnet sind. Dem Gehölzbestand ist ein ausreichend breiter Staudensaum vorzulegen, der alle 3 - 4 Jahre zu mähen ist, um einer Verbuchung vorzubeugen.
- Auf der mit E 5 bezeichneten Fläche ist eine ökologisch gleichwertige Neuaufzucht in der Größenordnung des beanspruchten Waldbereiches durchzuführen.
- Niederschlagswasser ist grundsätzlich breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzonen dem natürlichen Wasserressort zuzuführen, bzw. alternativ können offene bewachsene Gräben, Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme in Betracht.
- Hoffflächen, Zufahrten und öffentliche Fußwege sind nicht mit bodenverfestigenden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenes Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.

D) Zuordnungsfestsetzung gem § 8a(1) BNatSchG

- Die mit E 1 sowie E 3 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind den verkehrlichen Erschließungsanlagen zugeordnet, die restlichen E-Flächen sind allen Baugrundstücken zugeordnet.

E) Sonstige Festsetzungen

- Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um verkehrsberuhigte ausgebaute Teilbereiche.

Hinweise

- Die vorgesehene Nutzung der Freizeitanlagen (Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
- Die Bepflanzung der Grundstücke (Erfüllung der Mindestpflanzung) sowie die straßenbegleitende Bepflanzung (öffentlicher Grünflächen) sind in der auf der Festlegung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- Obstbäume, der bei Veränderung der Endoberfläche auszuheben sind, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verformung oder Vergrößerung zu schützen. DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten.
- Feuerungsstellen, Verbindungsstücke und Schornsteine (Feuerungsanlagen) müssen eine funktionsgerechte Erhaltung.
- Bei Unterschreitung der festgesetzten EG-Höhe über NN ist die Schmutzwasserentsorgung des Untergeschosses im freien Gefälle nicht mehr gewährleistet (vgl. Festsetzung A6).
- Bei dem mit Ziff. 2.1 gekennzeichneten Baugrundstück kann das Schmutzwasser des Untergeschosses nur mittels eigener Hebeanlage entsorgt werden.
- Bei Querung der im Plan dargestellten Entwässerungsgräben sind die Abflußverhältnisse durch Einbau von Gabelböden zu gewährleisten.
- Die Anlage von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l/m² bedachter Grundfläche wird empfohlen. Die Zisternen sind durch Überlauf an die Entwässerungs- / Versickerungsgräben anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.
- Im Bereich der Wasserschutzzone III ist für die Behaltnisse zur Lagerung wasserleitender Stoffe (z.B. Heizöl) ein Prüfintervall von 2,5 Jahren vorgeschrieben.
- Bei Errichtung von Kelleranlagen (vgl. Festsetzung A5) ist das Niederschlagswasser an das Versickerungssystem anzuschließen. Die Einleitung in den Schutzwasserkanal ist unzulässig.

LEGENDE

DE MIT IH BEZEICHNETEN ERKLÄREN DEN GELTEN ALS HINWEISE, ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALGEMEINES WOHNBEZIEH

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUWEISE FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

HINWEIS AUF NUTZUNGSSCHABLONE

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

ED NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG

— GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

— BAUGRENZE

— ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

— VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)

ERSCHLIESSUNG

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

OFFENTLICHE PARKPLÄTZE

GRÜNLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBANDUNGEN

OFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN FLÄCHE FÜR WALD

UMFENDEUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSIVEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ENTWÄSSERUNGSGRÄBEN

ERHALTUNG GEHÖLZ

ANPFLANZUNGSGEHÖLZ

ANPFLANZEN EINZELBAUM

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

— HAUPTFRIESRICHTUNG

— VORH. GELÄNDEHOHE ÜBER NN Z.B.

— FESTGESETZTE EG-HÖHE ÜBER NN Z.B.

— LEITUNGSRECHT ZUGANGSRECHT DER VÖ VERKE

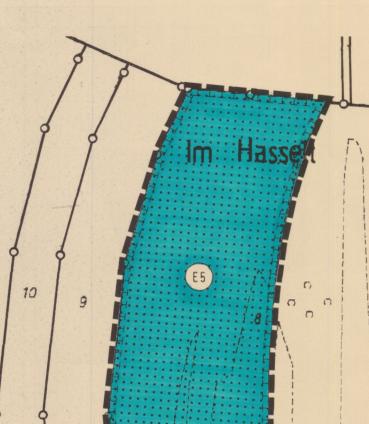
BESTANDSANGABEN

DE RÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETEN SIGNATUREN ENTSPRECHEN, SOWEIT NICHT AUF GEFÜHRT DEN ZEICHENVERZEICHNIS FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISS IN N.H. - P.F.L.Z.

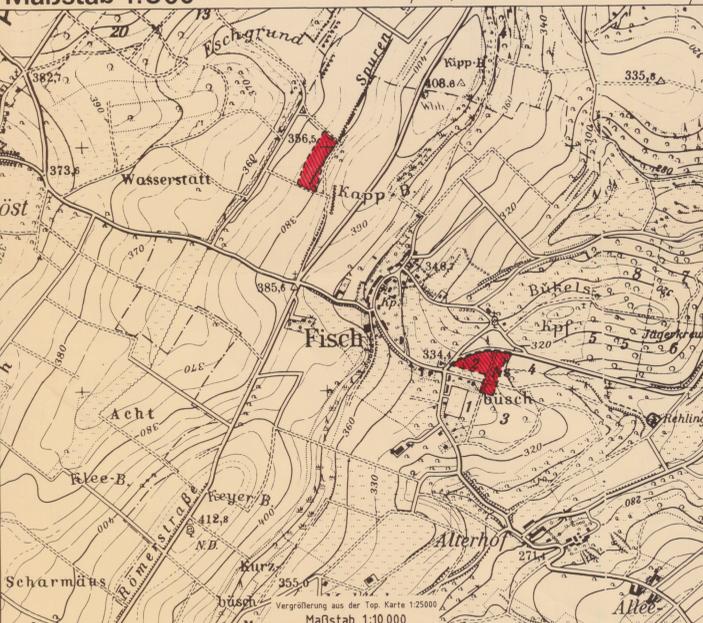
NUTZUNGSSCHABLONEN

1	WA	2	WA	2.1	WA
	ED		ED		ED
	0,4		0,4		0,4
	0,8		0,8		0,8

AUSGLEICHSFLÄCHE E5, M 1:1250



Maßstab 1:500



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

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

Der Bebauungsplan hat am 05.04.1994 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 14.08.1995 wurde dieser Bebauungsplan mit getriggert und seine Öffnung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bäume in der Planung festgelegt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgerinnen und Bürgern zur Aufstellung und Erörterung gegeben wurde.

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umgestaltung/Umgestaltung werden keine Bedenken gegen die Öffnung gem. § 3 (2) BauGB erheben.

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (2) BauGB am 29.07.1996 im Katasteramt eingetragenen worden.

Verketungen von Rechtschriften werden nicht getriggert.

Die erteilte Bescheinigung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.

RECHTSVERBINDLICH

18.04.1996

16.09.1996

16.09.1996

Verfasser:

STOLZ + KINTZINGER HELMUT ERNST

STADTPLANER SRL ARCHITECTEN BDA MAHNSTR. 25 TRIER T. 24026 F. 24028 LANDSCHAFTSARCHITECT BDA MÜHLENSTR. 80, 54236 TRIER TEL. 0651/6006 FAX. 0651/18949

18/10/95

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fisch

Gemarkung Fisch

FOTOTECHNISCHE MONTAGE DER KATASTERKARTEN * HERGESTELLT BEZIRKSREGIERUNG - 36 - TRIER * STAND DER PLANUNTERLAGE JUNI 1994

Grundlage der Offenl. gem. § 3 (2) BauGB vom 29.11. - 29.12.95

Grundlage Satungsbeschl. vom 29.3.96