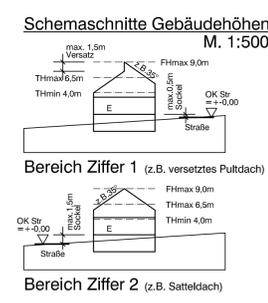


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FISCH

## Teilgebiet "Im Eimert"



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN** gem. PlanZV 90  
Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet  
Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B.

**Maß der baulichen Nutzung**  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.  
maximale Firsthöhe  
maximale Traufhöhe  
Mindest-Traufhöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

Bereichsbezeichnung, z.B.

**Bauweise, Baugrenzen**  
nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

**Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
keine Ein- und Ausfahrt und keine Zugänge  
Sichtdreieck  
Wirtschaftsweg  
Fußweg

**Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche

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

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Vorhandene Geländehöhe über NN (H)  
Hauptflächrichtung  
Böschung (H)  
Schutzstreifen der 20 kV Freileitung

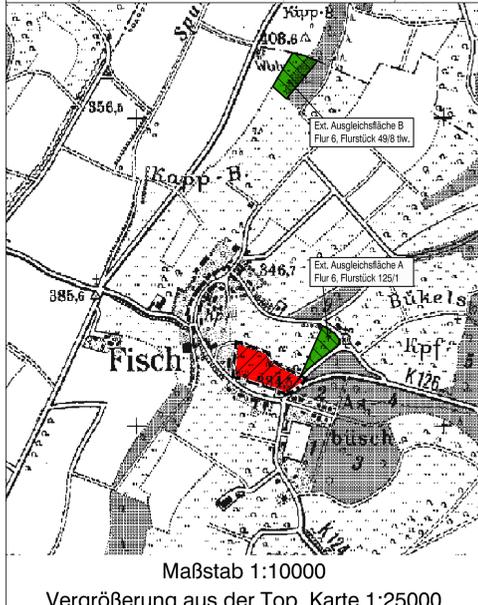
Bebauungsvorschlag (H)

**Bestandsangaben**  
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Platz.

**NUTZUNGSSCHABLONE**

WA	2 Wo
II	△
0,4	0,8

- Textliche Festsetzungen**
- A) Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) BauGB
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt. Es sind ausschließlich die aufgeführten Nutzungsarten zulässig.
    - Wohngebäude
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - „allgemeines Wohngebiet“ (WA)
    - Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 3 BauNVO
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - 1.1.1 Nutzungen gem. § 4(2)2 sowie Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
  2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
  - 2.1 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. mit § 17 BauNVO  
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO unzulässig.
  - 2.2 Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
  - 2.3 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 9(1)5 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
  - 2.4 Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe einer Hauptflächrichtung festgesetzt, die Gebäude sind gem. § 9(1)2 BauGB hierzu parallel auszurichten. Ausnahmen von der festgesetzten Hauptflächrichtung sind gem. § 31(1) BauGB zulässig, soweit dies aus erdgeschehen Gründen erforderlich wird.
  - 2.5 Festsetzung der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(5) LBauO
    - Traufhöhe max. 6,50 m; min. 4,00 m.
    - Firsthöhe max. 9,00 m.
 Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OK Straße bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Innerhalb der festgesetzten Traufhöhe ist eine Sockelhöhe zulässig von:
    - im Bereich Ziffer 1 max. 0,50 m
    - im Bereich Ziffer 2 max. 1,50 m
  - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung von Straßenböschungen erforderlichen Grundstücksanteile sowie beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner.  
Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.
  - Bei Errichtung von Garagen ist zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
- B) Baurechtliche Festsetzungen** gem. § 9 BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO
- Es sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 5(2) LBauO für den Hauptbaukörper aussch. Sattel- und Walmdächer sowie versetzte Puttdächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig. Abwalmungen am Giebel (Kruppeldächer) sind zulässig. Bei Errichtung von Puttdächern wird ein Versatzmaß von maximal 1,50 m festgesetzt.
  - Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBauO nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben zulässig. Die Einzelbreite darf max. 2,00 m und die Addition der Gaubenbreiten max. 2/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
  - Gegiebel Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO aussch. in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Fliesen sowie als Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünnten Dächern zulässig.
  - Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen. Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.
- C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9(1) 15, 20 und 25a BauGB
- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenporiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterterrassen u. a.
  - Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfasst und außerhalb des Bebauungsgebietes einer örtlichen Rückhaltung zugeführt. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
  - Für die im Plan festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte Laubholzarten zu verwenden z.B.: Obstbäume, Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hartrieel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u. a.), Salweide (*Salix caprea*).
  - Hecken aus Nadelgehölzen (*Thuja* etc.) sind unzulässig.
- D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen** gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB
- Dem Baugebiet ist eine Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 126/1 in Flur 6 sowie auf Teilflächen des Flurstücks 49/8 in Flur 6 zugeordnet. Die Umsetzung erfolgt spätestens 1 Jahr nach Vorlaufabschluss der Erschließungsstraße. Die Herstellung und Fertigstellungsplanung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche ist gemäß § 9 (1a) Satz 2 auf der Grundlage der Bodenversiegelung zugeordnet:  
- zu 78% den Grundstücken  
- zu 22% den Straßen
  - Festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.



**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Verbesserung des vorliegenden Hochwassererschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I, Seite 1254 ff.).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 02.06.1993 (BGBl. I S. 406).
- Planungsverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 38).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 ff.), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.1990 (BGBl. I Seite 885), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I Seite 2).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- Landespflegegesetz (LPfG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 38), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12.05.2004 (GVBl. Seite 275).
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 93).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 22.12.2003 (GVBl. Seite 395).

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von \_\_\_\_\_

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord/Kreisverwaltung  
Az.: \_\_\_\_\_

**GENEHMIGT**

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
Im Auftrage: \_\_\_\_\_

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen, s. Schreiben vom 19.04.2005; Az.: 26511

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
Vermessungs- und Katasteramt Trier  
gez. Hans-Reter Ternies

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadt-rates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

**AUSFERTIGUNG**

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_, 10.12.2004 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am \_\_\_\_\_, 07.07.2005 wurde dieser Bebauungsplanentwurf 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.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister

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

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom \_\_\_\_\_, 04.08.2005 bis \_\_\_\_\_, 02.09.2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus-  
gelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_, 27.07.2005 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ wurde der Bebauungsplan

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat \_\_\_\_\_ Fisch hat am \_\_\_\_\_, 07.09.2005 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

**BESCHLOSSEN**

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister

**Hinweise**

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschichten, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Der Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Es wird empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß gegen drückendes Wasser zu schützen und / oder ggf. Drainagewasser in die Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zu pumpen.
- Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthohen der Kanalplanung maßgeblich. In Teilbereichen kann der Einbau von Hebeanlagen erforderlich werden, wenn auch das Kellergeschoss an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden soll.
- Das DtschPflIG § 17 ist bei Erdbehebungen zu beachten.

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

**Verfasser:**  
BÜROGEMEINSCHAFT  
**STOLZ KINTZINGER**  
STADTPLÄNER SRL ARCHITEKT  
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 240250 • F. 240258

**BIELEFELD • GILICH • HECKEL**  
LandschaftsArchitekten BDLA  
54290 Trier, Kaiserstraße 15 • Tel. 065114549-0

**30/03/2005** geändert laut Gemeinderatsbeschluss vom 07.07.2005 (Offenlage) geändert laut Gemeinderatsbeschluss vom 07.09.2005 (Satzung)