

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten folgende Gesetze und Verordnungen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) inkl. Berichtigung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 2902).
- Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Die Bauordnung für Rheinland-Pfalz (Landesbauordnung - LBO) vom 12.11.1998.
- Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 1966).
- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178).
- Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25 August 1998 (BGBl. I, S. 2455).
- Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 06.07.1998 (GVBl. S. 171)
- Landesstrafgesetzbuch (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 20.07.1998 (GVBl. S. 203)

VERFAHRENSVERMERKE

- Verfahrensvermerk:
- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umgliederung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.
- Der Gemeinderat hat am ... gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Dieser Bebauungsplanentwurf, einschließlich der Textfestsetzung, hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hentern hat am ... den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 BauGB einschl. der blau eingetragenen Änderungen als Satzung BESCHLOSSEN.
- Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (1) BauGB durch Verfügung von Bezirksregierung Trier / Kreisverwaltung ... angesetzt worden.
- Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am ... bei der Bezirksregierung Trier / Kreisverwaltung ... angesetzt worden.
- Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
- Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.
- Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung / der Kreisverwaltung vom ... / die Durchführung des Anzeilverfahrens vom ... bis ... ist am ... gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden ... von jedermann eingesehen werden kann.
- Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBÄNDLICH.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan "Wolfsgalgen 1.BA", Hentern

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung
Mischgebiet gem. §6 BauNVO
Die Nutzungsarten werden wie folgt festgesetzt:
a) zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
b) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
1. sonstige Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
c) nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten.
2. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschosflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die festgesetzten Traufhöhen (bergseitig und talseitig), Firsthöhen sowie die Erdgeschloßbodenhöhe (EFH). Bezugshöhe für die Traufhöhe talseitig ist die neue Geländehöhe an der talseitigen Gebäudefront (siehe Regelschnitt). Für alle übrigen Höhenfestsetzungen ist die Bezugshöhe die Straßenoberkante in der Grundstücksmitte (siehe Regelschnitt). Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).

IV. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.; 16 BauGB)

- 1. Innerhalb der im Baugebiet festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft ist der dort verlaufende wasserführende Graben als naturnaher Bachlauf umzugestalten.

V. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 135 a-c BauGB)

- 1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird im Trennsystem entwässert. Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung auf öffentlichen Grünflächen sind zeitgleich mit dem Ausbau der Erschließungsstraßen herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems sicherzustellen.
2. Retentionseinrichtungen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Brauchfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.
3. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Brauchfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
4. Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind allen Bauflächen sowie den neuen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelter/versiegelbarer Flächen zugrunde gelegt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 70 % auf die Bauflächen und zu 30 % auf die neuen Verkehrsflächen.

VI. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Bei Ausführung von Dachern als begrüntes Dach oder Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen gem. 11/3 nach technischen Erfordernissen zulässig.

VII. Hinweise/Empfehlungen/Nachrichtliche Übernahmen

- 1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in gutem Zustand zu erhalten und vor Verrichtung oder Vergandung zu schützen (S002 BauGB); DIN 18915 in aktueller Fassung ist zu beachten.
2. Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig.
3. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände nach dem rheinlandpfälzischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
4. Für die Ableitung des Niederschlagswassers sowie die Anlage eines naturnahen Gewässers sind eigenständige wasserrechtliche Genehmigungen gem. § 7 bzw. § 31 WHG einzuholen.
5. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
6. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes ist drainiert. Die Drainageleitungen können bei den Ausschachtungsarbeiten der Gebäude entfernt werden. Eventuell aus den Drainagen abfließendes Drainwasser ist der Grundstückswasserung anzuschließen.
7. Die Teilung eines Grundstückes innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Ortsgemeinde.
8. Alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes sind mit einer Funkenflugabsicherung auszustatten.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBO)

- 1. Die selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1:3 überschreiten.
2. Sichtschutzwauern (Wauern über 80 cm Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen sowie in Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 - 45° zulässig. Zur Gefällung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen 2/3 der Traulänge nicht überschreiten. Materialen und Farben der Dachendeckung sind den umliegenden Gebäuden anzugleichen. Es sind anthrazitfarbene und ziegelrotfarbene Dachendeckungen zulässig.
4. Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
5. Die Vorflächen wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
6. Auf jedem Baugrundstück sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung mindesten über 2 Stellplätze anzulegen. Garagen werden als Stellplatz angerechnet.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauGB)

- 1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je angefangene 500 m2 Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zur Anpflanzung der durch Text und Pflanzlisten festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze, gemäß Pflanzliste zulässig.
2. Entlang mindestens einer Grundstücksgrenze ist eine mindestens 2-reihige Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Verband von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG
BEBAUUNGSPLAN 'WOLFSGALGEN 1.BA', HENTERN



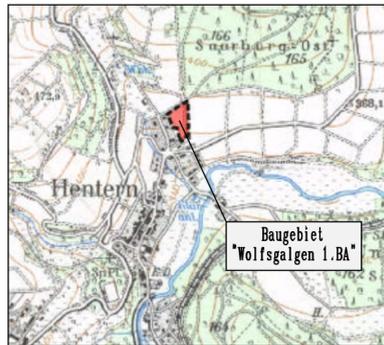
ZEICHENERKLÄRUNG

NACH BauGB IN VERBINDUNG MIT BauNVO UND PLANZ 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Mischgebiet (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §6 BauNVO)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (siehe Nutzungsschablone)
Höhe baulicher Anlagen, hier Firsthöhen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §18 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen, hier Traufhöhe (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §18 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 Abs.2 BauNVO)
Hausform: Doppel und Einzeihäuser
Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §8, §16, 19 BauNVO)
Geschosflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16, 20 BauNVO)
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen, hier: 2 (§ 9 Abs.1 Nr.6)
Erdgeschloßbodenhöhe gegenüber OK Straße
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §25 Abs. 3 BauNVO)
VERKEHRSFLÄCHEN: (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
GRÜNFLÄCHEN
Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Spielplatz
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entfaltung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
WASSERFLÄCHEN
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN
Hauptfruchtichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
vorgeschlagene neue Parzellengrenzen
Parzellengrenze
Parzellenummer
Höhenlinien
vorhandene Gebäude
1.BA Bezeichnung der gepl. Bauabschnitte

BEBAUUNGSPLAN "WOLFSGALGEN 1. BA"

in der Ortsgemeinde Hentern der VG Kell am See



PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO
66687 WADERN
IM BRUHL 6
Tel. (06871) 90230
Fax. (06871) 902330
Wadern im Juli 2001
M 1:500