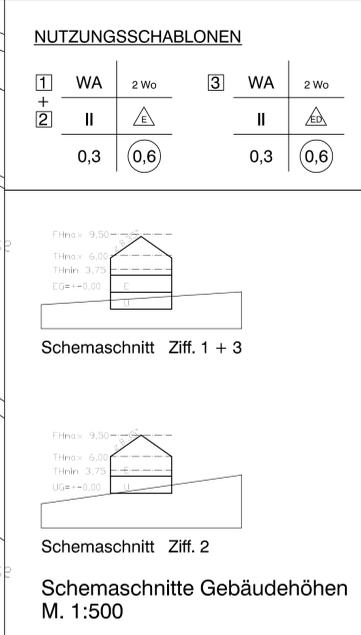


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE SCHILLINGEN

Teilgebiet "Auf dem Wadel"



Maßstab 1:1000



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet, Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wo.
- Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 0,3. Maximale Firsthöhe, maximale Traufhöhe, Mindest-Traufhöhe.
- Bauweise, Baugrenzen: nur Einzelhäuser zulässig, vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H).
- Verkehrsfächen: Straßverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg), Wirtschaftsweg, Fußweg.
- Grünflächen: Öffentliche Grünfläche, Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Sonstige Planzeichen: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Vorhandene Geländehöhe über NN (H), Hauptfirstrichtung, Firstrichtung wahlweise festgesetzt, Böschung (H), Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen), Schutzstreifen der 20 kV Freileitung, (LTR) Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke.
- Bestandsangaben: Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Platz.

SYSTEMSCHNITT A-A, M 1:1.000



Textliche Festsetzungen

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Generell zulässig sind gem. § 1(4) i.V.m. § 1(6) BauNVO u. § 3(1) BauGB Nutzungen nach § 4(2) 1-3 BauNVO und Ausnahmen nach § 4(3) 1 BauNVO.
 - Es sind gem. § 9(1) 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
 - 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.
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschosfußbodenhöhen über NN werden gem. § 18(1) BauNVO i.V.m. § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
 - Kellergraben sind gem. § 9(1) 4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampe eine Neigung von max. 10% nicht übersteigt.
 - Dort, wo sich die Baugrenzen mit der Abgrenzung des Leitungsschutzstreifens grafisch decken, gilt diese Abgrenzung als maßgebliche Festlegung.
- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO
- Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe für den Hauptbaukörper aussch. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Dachüberstand des Ortsganges max. 40 cm, der Trauf max. 40 cm. Bei Ausfuhrung als Graddach oder Energiedach kann gem. § 3(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.
 - Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) und 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO: Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Schemaschnitte i.V.m. der Nutzungsschablone bestimmt. Festsetzung der Firsthöhe: max. 9,50 m - Festsetzung der Traufhöhe: max. 6,00 m / min. 3,75 m Die Firsthöhe und Traufhöhe werden jeweils gemessen bei Ziffer 1 und 3 von OKFF EG und bei Ziffer 2 von OKFF UG. Die Traufhöhe wird jeweils gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 88(6) LBauO nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelbauten bis max. 2,5 m Breite zulässig. Der Mindestabstand vom Gebäude (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubentritten darf max. 1/3 der Firsthöhe je Gebäuseite betragen. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig Putzflächen ohne Musterstrukturen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen. Fachwerkhäuser sind ebenfalls erlaubt. Holzhäuser in Vollstimmbauweise sind unzulässig. Geneigte Dächer sind gem. § 88(6) LBauO aussch. in Schiefer, Kuntschiefer, unglasierten Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7025, 7031, 7036, 7037), Naturziegel sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind gem. § 3(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrüntem Dachern zulässig. Stützmauern sind gem. § 88 LBauO bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestufte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 1,0 m zulässig. Böschungen und Anstüchtungen sind in wechsellagernden Neigungen von 1,2 bis 1,3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 88 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9(1) 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1) 25 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 aus dem Bauwerk anfallende Niederschlagswasser ist einer örtlichen, semi-zentralen Rückhaltung zuzuführen. Hierzu sind auf Fläche K 1 flache, dauerhaft begrünte Mulden anzulegen. Die Bemessungsgröße der Rückhaltungsmulden beträgt 40 l/m² versiegelter Fläche. Die Herstellung und der Betrieb der Rückhaltungsmulden haben ohne Einzulassung der Anlagen zu erfolgen.
 - Die öffentlichen Grünflächen sind mit Laubgehölzen zu gliedern und extensiv zu unterhalten. Die Herstellung von Fußwegen und Freizeitanlagen ist zulässig.
 - Auf Fläche K 1 ist entlang des Gewässers ein mindestens 5 m breiter, ungenutzter Gewässerrandstreifen abzugrenzen.
 - Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 3 m am dargestellten Standort zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken je ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Plan eingetragene Pflanzgebote werden hierbei angerechnet.
 - Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baubereiches überwiegend standortgerechte Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
 - Bäume 1. Ordnung:** Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Winterlinde (Tilia cordata), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), hochstämmige Obstbäume u. a.
 - Sträucher:** Hasel (Corylus avellana), Roter Hartnagel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Wildrosen (Rosa canina), Grauweide (Salix cinerea) u. a.
 - Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Einzelbaum zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- D) Umsetzung und Zuordnung landspezifischer Maßnahmen** gem. § 8a(1) BNatSchG i.V.m. § 1a(3) und §§ 135a - c BauGB
- Herstellung und Fertigstellungspflege landspezifischer Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sowie Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanbereiches sind gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB auf der Grundlage des Versiegelungsanteils zu 80 % allen neu bebauenden Grundstücken zugeordnet.
 - Versickerungsmulden auf öffentlichen Flächen sind von der Gemeinde zeitlich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen.
 - Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.



Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

<p>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850). Bauzonierungsverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 466). Flächenabweichungsverordnung (FlächenV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58). Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 ff.), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29). Bundesleiterschutzgesetz (BLSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 890), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1973). Bundesdenkmalgesetz (BNDenkmG) i.d.F. vom 21.09.1989 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193). Landespflegegesetz (LPMG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch §§ 40 und 43 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 29/36). Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch §§ 121 und 128 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 29/36). Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 13), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 13).</p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit Ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.</p> <p>_____ den _____ Vermessungs- und Katasteramt</p> <p>Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umgrenzung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.</p> <p>_____ den _____ Vermessungs- und Katasteramt</p>	<p>Der Stadt-/Gemeinderat hat am _____ gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Am _____ wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 2 (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.</p> <p>_____ den _____ Stadt-/Gemeindeverwaltung</p>	<p>Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.</p> <p>_____ den _____ Stadt-/Gemeindeverwaltung</p>	<p>Der Stadt-/Gemeinderat _____ hat am _____ den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB einschließlich der bau eingetragenen Änderungen als Satzung</p> <p style="text-align: center;">BESCHLOSSEN</p> <p>_____ den _____ Stadt-/Gemeindeverwaltung</p>
<p>Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von _____ bei der Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung _____</p> <p>Az.: _____</p> <p style="text-align: center;">GENEHMIGT</p> <p>_____ den _____ Im Auftrage:</p>	<p>Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (3) BauGB am _____ bei der Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung _____ angezeigt worden.</p> <p>Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.</p> <p>_____ den _____ Im Auftrage:</p> <p>Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum _____ nicht geltend gemacht.</p> <p>_____ den _____ Im Auftrage:</p>	<p style="text-align: center;">AUSFERTIGUNG</p> <p>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.</p> <p>_____ den _____ Ortsbürgermeister/Bürgermeister</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.</p> <p>_____ den _____ Ortsbürgermeister</p>	<p>Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung/der Kreisverwaltung vom _____/die Durchführung des Anzeigenverfahrens vom _____ bis _____ ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden _____ von jedermann eingesehen werden kann.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan _____</p> <p style="text-align: center;">RECHTSVERBINDLICH</p> <p>_____ den _____ Stadt-/Gemeindeverwaltung</p>

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
 STADTPLANER SRL ARCHITEKT
 MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24025 • F. 24028

BIELEFELD • GILICH • HECKEL
 Landschaftsarchitekten BDIA
 54290 Trier Kaiserstraße 15 Tel. 0651/4549-0

28/05/2001 geändert lt. Gemeinderatsbeschl. vom 30.08.2001 (Satzung) geändert lt. Gemeinderatsbeschl. vom 13.8.2003 (em. Offenlegung)