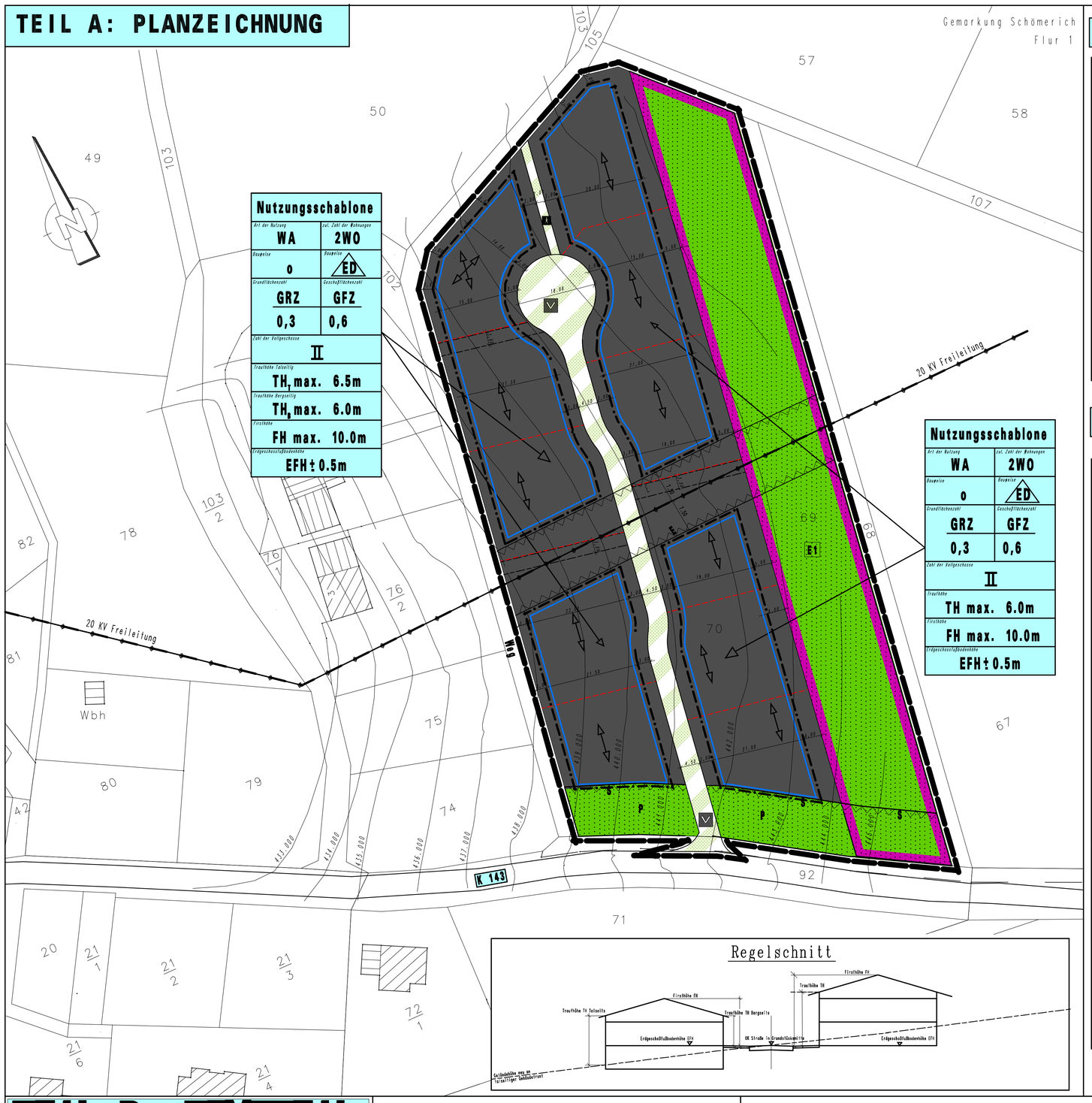
TEIL A: PLANZEICHNUNG

Gemarkung Schömerich
Flur 1



Regelschnitt

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 das Gesetz vom 22.April 1993 (BGBl.I S.466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV90) vom 18.Dezember 1990 (BGBL. 1991 I S.58).
- Die Bauordnung für Rheinland-Pfalz (Landesbauordnung LBO) vom 12.November 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 (Bundesimmissionsschutzgesetz-BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Mai 1990 (BGBl.1, S.880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.Oktober 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.Januar 1994 (GVBL. S.153), zuletzt geändert am 06.Juli 1998 (GVBL. S.171).
- LandesstraßengesetZ (LStrG) vom 01.August 1977 (GVBL. S.273), zuletzt geändert am 20.Juli 1998 (GVBL. S.203).

VERFAHRENSVERMERKE

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

  ..... den ...
  Katasteramt

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

  ..... den ...
  Katasteramt

- Der Gemeinderat hat am ... gem. § 2 (1) BauGB die Ausstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
  Am ... 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 Planfeststellung beteiligt worden sind, sowie gem. §3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

  ..... den ...
  Gemeindeverwaltung

- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schömerich hat am ... den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

  ..... den ...
  Gemeindeverwaltung

- Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 (1) BauGB durch Verfügung der Kreisverwaltung Trier
  Az.: ..... genehmigt.

  ..... den ...
  Im Auftrag

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

  ..... den ...
  Im Auftrag

- Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum ... nicht geltend gemacht.

  ..... den ...
  Im Auftrag

- ... Ausfertigung
  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.

  ..... den ...
  Ortsbürgermeister

- Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

  ..... den ...
  Ortsbürgermeister

- Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Trier vom ... / die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom ...
  bis ... ist am ...
  gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden von ... bis ... von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

  ..... den ...
  Gemeindeverwaltung

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

W A — Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §3 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (siehe Nutzungsschablone)

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 Abs.2 BauNVO)

E+D — Hausform: Einzelhäuser + Doppelhäuser

GRZ: 0.3 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16, 19 BauNVO)

GFZ: 0.6 — Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16, 20 BauNVO)

FH max 10.0m — Höhe baulicher Anlagen, hier Firsthöhen als Höchstmaß (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §18 BauNVO)

TH max 6.0m — Höhe baulicher Anlagen, hier Traufhöhe als Höchstmaß (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §18 BauNVO)

TH_g max. 6.0m — Traufhöhe bergseitig bei talseitiger Bebauung als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB u. §18 BauNVO)

TH_t max. 6.5m — Traufhöhe talseitig bei talseitiger Bebauung als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB u. §18 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2 WO — Zahl der Wohnungen pro Wohngebaude

BAUWEISE;BAULINIE;BAUGRENZE

Baugrenze (§9 Abs. 1 NR.2 BauGB und §23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN:(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr.5 und § 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

ö — öffentliche Grünflächen

p — private Grünfläche

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Schutzflächen (§9 Abs.6 BauGB)

E S — nach Energierechtlichen Vorschriften zur Kreisstraße

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1)21 und (6) BauGB)

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Flurstücksgrenze

81/3 — Flurstücksnummer

196.80 — Höhenlinien

20 KV-Freileitung

Hauptfirstrichtung

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet WA gem. §4 BauNVO
   Die Nutzungsarten werden wie folgt festgesetzt:

   a) zulassig sind — gem. §4 Abs.2 BauNVO
   1. Wohngebaude
   2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht storende Handwerksbetriebe

   b) nicht zulassig sind — gem. § 1 Abs.5 BauNVO
   1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

   c) nicht zulassig sind gem. §1 Abs.6 BauNVO die gem. §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulassigen Nutzungsarten
   1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   3. Anlagen fur Verwaltungen
   4. Gartenbaubetriebe
   5. Tankstellen

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflachenzahl (GRZ), Geschossflachenzahl (GFZ) die Zahl der Vollgeschosse, die festgesetzten Traufhohe (bergseitig und talseitig), Firtshöhen sowie die Erdgeschoßfußbodenhohe (EFH). Bezugshohe für die Traufhohe talseitig ist die neue Geländehöhe an der talseitigen Gebaudefront (siehe Regelschnitt). Fur alle übrigen Höhenfestsetzungen ist die Bezugshöhe die Straßenoberkannte in der Grundstucksmitte (siehe Regelschnitt). Als Traufhohe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).

3. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt.Es ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulassig.

4. Die uberbaubaren und nicht uberbaubaren Grundstucksflachen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzen Baugrenzen sind einzuhalten.

5. Die Hochszulassige Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Gebaude festgesetzt(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

6. Die Stellung der Gebaude wird durch die Hauptfirstrichtung festgestzt. Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn nur durch eine abweichende Firstrichtung beim Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen ein technisch höchstmöglicher Wirkungsgrad erreicht werden kann.

7. Stellplatze und Garagen sind auch außerhalb der uberbaubaren Grundstucksflachen nur fur den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulassig. Zwischen offentlicher Verkehrsflache und Garage ist ein Abstand von mind. 5.50m als Stauraum einzuhalten.

8. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Einrichtungen die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstucke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind außerhalb der uberbaubaren Flachen zulassig. Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizitat, Gas, Warme und Wasser, sowie zur Ableitung von Wasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn fur sie keine besonderen Flachen festgesetzt sind. Dies gilt auch fur fermeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen fur erneuerbare Energien, soweit nicht Abs.1 Satz1 des §14 BauNVO Anwendung findet.

9. Das Baugebiet wird uber eine Haupterschließungstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4.50m an das örtliche Verkehrsnetz die K 143 angeschlossen.
   Die innere Erschließungsstraße wird als Verkehrsflachen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt und als niveaugleiche Mischverkehrsflache mit einer Breite von 4.50m ausgebaut.
   In dem wendebereich wird die Verkehrsflache auf 18,0m aufgeweitet. der Fußweg innerhalb des Gebietes wird als Verkehrsflache besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 2,0m festgesetzt.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

1. Die selbststandigen Aufschuttungen und Abgrabungen uber 1.0m gegenuber dem Ausgangsniveau sind unzulassig, wenn notwendige Boschungen eine Neigung von 1:3 uberschreiten.

2. Sichtschutzmauern (Mauern uber 80cm Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen sowie in Uberschreitung der Straßenseitigen Baugrenzen nicht zulassig.

3. Als Dach sind nur geneigte Dacher mit einer Dachneigung von 20-45° zulassig. Pultdacher sind nur als versetzte Pultdacher mit einem Versatzmaß von max. 1,5m zulassig. Zur Gliederung der Dachflache ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulassig, jedoch darf die Lange zusammen 2/3 der Trauflange nicht uberschreiten. Materialien und Farben der Dacheindeckung sind den umliegenden Gebauden anzugleichen. Die Dacheindeckung sollte in Schiefer oder Kunstschiefer, unglasierten Tonziegeln oder Betondachpfannen ausgefuhrt werden. Es sind nicht glanzende anthrazitfarbene (RAL 7015, 7016, 7021) oder ziegelrot bis rotbraune Dacheindeckungen zulassig.

4. Garagen und uberdachte Stellplatze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebaude anzugleichen.

5. Die Vorflachen wohnbaulich genutzter Grundstucke durfen nicht als Arbeits- oder Lagerflache genutzt werden.

6. Auf jedem Baugrundstuck sind 1.5 Stellplatze pro Wohnung mindestens aber 2 Stellplatze anzulegen. Garagen werden als Stellplatz angerechnet.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§9Abs.1 Nr.10,15,20,25 BauGB)

1. Gemaß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB werden alle nicht überbaubaren Grundstucksflachen als Flachen zum Anpflanzen von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden. Die Flachen sind als Grunflachen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je angefangene 500m2 Grundstucksflache ist mind. 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen festgesetzten Baume und Straucher sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze, gemaß Pflanzliste zulassig.

2. Entlang mind. einer Grundstucksgrenze ist eine mind. 2-reihige Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Verband von 1,0 x 1,0m zu pflanzen.

3. Pflanzenliste fur einheimische, standortgerechte Laubgehölze:

Baume:	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus spec.	Obsthochstamme
Mindest Pflanzqualitat:	3x verpflanzte Hochstamme StU 14/16cm, bei Obst auch StU 10/12cm

4. Die mit E1 ausgewiesene Flache fur Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemaß siedlungswasserwirtschaftlichen Anforderungen zu Retention und Ableitung temporar anfallenden Außengebietswassers heranzuziehen. Die übrigen Flachenanteile sind als Streuobstwiese in extensiver Pflege anzulegen. Die Flache ist mindestens 2 x jahrlich zu mahen, das Mahgut ist abzuraumen und nach moglichkeit zu verwenden, ansonsten zu kompostieren. Dungung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind zu unterlassen. Im Falle einer Beweidung ist ein maximaler Viehbesatz von 1.2 RGV/ha (Rinder-Großvieheinheiten pro Hektar) im Jahresdurchschnitt zulassig.

5. Für das anfallende Niederschlagswasser wird gem. wasserwirtschaftlichen Grundsatzen eine Ruckhaltung durch z.B. Zisternen im Umfang von 50l Speichervolumen je 1qm versiegelter Flache auf den einzelnen Grundstucken, sowie eine Nachnutzung fur z.B. Gartenbewasserung empfohlen. Uberschussiges, nicht schadlich verunreinigtes Wasser ist in die offentliche Kanalisation zu übergeben. Aufgrund der besonderen geologischen Gegebenheiten ist ein gezieltes Speichern in Erdbecken/-mulden mit Versickerungswirkung untersagt.

6. Nebenanlagen wie Stellplatze, Zufahrten, Hofflachen etc. sind mit wasserdurchlassigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

IV. UMSETZUNG UND ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER, SOWIE WASSERWIRTSCHAFTLICHER Maßnahmen (§1a Abs.3 BauGB i.V.m. §135a-c BauGB)

1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird im Trennsystem entwassert. Die Anlagen zur Regenwasserableitung auf offentlichen Grunflachen (E1) sind zeitgleich mit dem Ausbau der Erschließungsstraße herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstuchtigkeit des Gesamtsystems sicherzustellen.

2. Retensionseinrichtungen auf privaten Grundstucken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebaudes herzustellen.

3. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstucken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebaudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

4. Die Maßnahmen auf der Flache E1 sind allen Bauflachen, sowie den neuen Verkehrsflachen zur inneren Erschließung zugeordnet. Als Verteilungschlussel wird der jeweils zulassige Anteil versiegelter/versiegelbarer Flachen zugrundegelegt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 70% auf die Bauflachen und zu 30% auf die neuen Verkehrsflachen.

V. AUSNAHMEN (§31 Abs.1 BauGB)

1. Bei Ausfuhrungen von Dachern als begruntes Dach oder Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/3 nach technischen Erfordernissen zulassig.

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN/NACHRICHTLICHE UBERNAHMEN

1. Mutterboden, der bei der Veranderung an der Erdoberflache ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schutzen (§202 BauGB) DIN 18915 in aktueller Fassung zu beachten.

2. Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedachern ist zulassig.

3. Bei der Anpflanzung von Baumen und Strauchern entlang von Grundstucken sind die Grenzabstande gemaß Rheinlandpfalzichen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

4. Für die Ableitung des Niederschlagswasser sind eigenstandige wasserrechtl. Genehmigungen gem. § 7 WHG einzuholen.

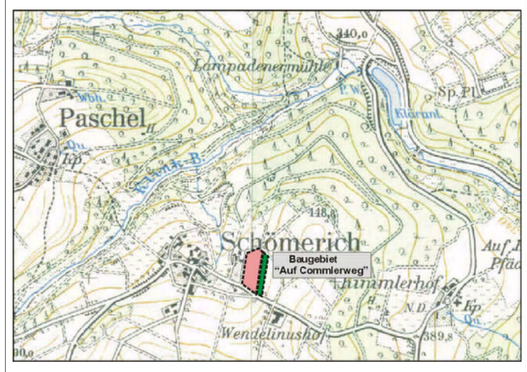
5. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhaltnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Grundungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

6. Im Bereich der 20 KV Hochspannungsleitung sind die Schutzabstande baulicher Anlagen gemaß den Energierechtlichen Vorschriften einzuhalten.

7. Entlang der Kreisstraße K 143 sind die Schutzabstande baulicher Anlagen zur Kreisstraße gemaß Landesstraßengesetz (15 m zum Fahrbahnrand) einzuhalten.

8. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind gegebenenfalls auftretende Belastigungen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umgebenden Nutzflachen nicht auszuschließen.

BEBAUUNGSPLAN 'AUF COMMLERWEG' IN DER ORTSGEMEINDE SCHÖMERICH VG KELL AM SEE



INGENIEURBÜRO PAULUS&PARTNER
66687 Wadern
Im Brühl 6
Tel. (06871) 90280
Fax. (06871) 902830
Inhaber:
Willibald Steuer
Dipl. Ing. (FH) VDI/KBI
Volker Töttel
Dipl. Ing. (FH) KBI

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SCHÖMERICH

PROJEKTBEARBEITUNG:
Dipl. Ing. (FH) Edgar Wahlmann

GEZEICHNET:
Thomas Dies

Wadern, im Juli 2002

M 1:500