



Nutzungsschablone

| | |
|------------------------|------|
| WA | 2 WO |
| 0 | E+D |
| GRZ | GFZ |
| 0,3 | 0,6 |
| Zahl der Vollgeschosse | |
| 1 | |
| FH max. 8.5m | |
| TH max. 4.5m | |
| EFH ± 0.50m | |

TEIL B: TEXTTEIL

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

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

- Allgemeines Wohngebiet WA gem §4 BauNVO
Die Nutzungsarten werden wie folgt festgesetzt:
 - zulässig sind gem. §4 Abs. 2 BauNVO
 - Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - nicht zulässig sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten: gem. §1 Abs. 6 BauNVO gem. §4 Abs. 3 BauNVO
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gäubenbetriebe
 - Tankstellen
- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschößflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die festgesetzten Traufhöhen (TH) u. Firsthöhen (FH) sowie die Erdgeschößfußbodenhöhe (EFH). Bezugshöhe für die Traufhöhe für alle Höhenfestsetzungen ist die die Straßenoberkante in der Grundstücksmittel (siehe Regelschnitt). Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).
- Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.
- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.
- Die hochzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Die Stellung der Gebäude wird durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn nur durch eine abweichende Firstrichtung beim Einbau solarer oder veränderter Energiegewinnungsanlagen ein technisch höchstmöglicher Wirkungsgrad erreicht werden kann.
- Stellplätze und Garagen sind gem §12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum einzuhalten.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind zulässig. Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht §14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.
- Das Baugebiet wird über eine Erschließungsstraße (als Ringstraße) an das örtliche Verkehrsnetz an der Mühlseiderweg angeschlossen. Die innere Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt und als niveaugleiche Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,0m ausgebaut. Der an das Gebiet angrenzende Wirtschaftsweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 4,0m festgesetzt.

- #### II. GRUNDRIEHRISCHER FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauGB)
- Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 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 angelegene 500m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze, gemäß Pflanzliste zulässig.
 - Entlang mindestens einer Grundstücksgrenze ist eine mindestens 2-reihige Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Verband von 1,0 x 1,0m zu pflanzen.
 - Pflanzliste für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:

| | |
|----------------------------|----------------|
| Bäume: | Feldahorn |
| Acer campestre | Spitzahorn |
| Acer platanoides | Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | Rotkastanie |
| Aesculus hippocastanum | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Walnuss |
| Juglans regia | Süßkirsche |
| Prunus avium | Stieleiche |
| Quercus robur | Mehlbeere |
| Sorbus arida | Vogelbeere |
| Sorbus aucuparia | Obstschötterle |
| Prunus, Pyrus, Malus spec. | |
 - Die mit E1, E2 ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß siedlungswasserwirtschaftlichen Anforderungen zu Retention und Ableitung temporär anfallenden Außengebieteswassers sowie des überschüssigen Niederschlagswassers aus dem Baugebiet heranzuziehen. Die übrigen Flächenanteile sind als Streuobstwiese in extensiver Pflege anzulegen. Die Obststämme gemäß pflanzenliste im Abstand von 12m anzupflanzen.
 - Die innerhalb der Fläche E2 anzulegende Rückholtemelde ist landschaftsgerecht mit unregelmäßigem Böschungslauf anzulegen und an den Böschungsoberkanten mit einer 2-reihigen Strauchpflanzung aus heimischen standortgerechten Sträuchern (1 pro 1m²) zu bepflanzen.
 - Für das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß wasserwirtschaftlichen Grundsätzen eine Rückhaltung durch z.B. Zisternen im Umfang von 40 l Speichervolumen je 1 qm versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken sowie eine Nachnutzung für z.B. Gartenbewässerung empfohlen. Überschüssiges nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentliche Kanalisation zu übergeben. Aufgrund der besonderen geologischen Gegebenheiten ist ein gezieltes Speichern in Erdbecken/-mulden mit Versickerungswirkung untersagt.
 - Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

- #### IV. UMSETZUNG UND ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER, SOWIE WASSERWIRTSCHAFTLICHER MAßNAHMEN (§10 Abs. 3 BauGB i.V.m. §35a-c BauGB)
- Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird im Trennsystem entwässert. Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung auf öffentlichen Grundflächen (E1, E2) sind zeitgleich mit dem Ausbau der Erschließungsstraßen herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems sicherzustellen.
 - Retentionsanlagen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.
 - Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
 - Die Maßnahmen auf der Fläche E1 und E2 sind allen Bauflächen, sowie den neuen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelter/versiegelbarer Flächen zugrundegelegt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 75% auf die Baufläche und zu 25% auf die neuen Verkehrsflächen.

V. AUSNAHMEN (§31 (1) BauGB)

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

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Mutterbäden, der bei der Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in naturnahem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Versandung zu schützen (§202 BauGB) DIN 18915 in aktueller Fassung ist zu beachten.
- Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig.
- Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücken sind die Grenzabstände nach dem rheinlandpfälzischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- Für die Ableitung des Niederschlagswassers sind eigenständige wasserrechtliche Genehmigungen gem. §7 WHG einzuholen.
- 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.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind gegebenenfalls auftretende Belastungen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umgebenden Nutzflächen nicht auszuschließen.
- Das Gebiet innerhalb der Geltungsbereiches dieses Planes wird zur Zeit von einer 20 KV-Leitung überspannt. Diese Überleitung wird im Zuge der Erschließung des Gebietes durch Erdleitungen ersetzt.
- Im Bereich der Baugrundstücke am nördlichen Baugebietsrand sind gegebenenfalls Lärmbelastungen aus Verkehrslärm der K 68 nicht auszuschließen.

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH BauGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANVZ 1990

| | |
|--|--|
| | ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §9 BauNVO) |
| | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 Abs.2 BauNVO) Hausform: Doppel und Einzelhäuser Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §5 10, 19 BauNVO) Geschößflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §5 10, 20 BauNVO) Höhe baulicher Anlagen, hier Firsthöhen als Höchstmaß (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §18 BauNVO) Höhe baulicher Anlagen, hier Traufhöhe als Höchstmaß (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §18 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Hochzulässige Zahl der Wohnungen, hier: 2 (§ 9 Abs.1 Nr.6) |
| | GRZ: 0,3 |
| | GFZ: 0,6 |
| | FH max 8.5m |
| | TH max 4.5m |
| | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| | Hochzulässige Zahl der Wohnungen, hier: 2 (§ 9 Abs.1 Nr.6) |
| | BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §23 Abs. 3 BauNVO) |
| | VERKEHRSLINIEN (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| | Verkehrsberuhigter Bereich |
| | Wirtschaftsweg |
| | HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNG 20 KV-Leitung |
| | GRÜNFLÄCHEN 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) |
| | SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB) |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) |
| | vorgeschlagene Flurstücksgrenze |
| | Flurstücksgrenze |
| | Flurstücknummer |
| | Hauptfirstrichtung |
| | Hohenlinien |

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten folgende Gesetze und Verordnungen:
 - Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz-BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Oktober 1998 (BGBl. I S. 3178).
 - 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).
 - Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 06. Juli 1998 (GVBl. S. 171).
 - Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanVZ90) 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 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).
- Die 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).
- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Waldweiler hat am ... den Bebauungsplan ... gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 BauGB einschl. der blau eingetragenen Änderung als Satzung beschlossen.
- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Waldweiler hat am ... den Bebauungsplan ... gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 BauGB einschl. der blau eingetragenen Änderung als Satzung beschlossen.
- Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 (1) BauGB durch Verfügung der Kreisverwaltung Trier Az.: ... genehmigt.

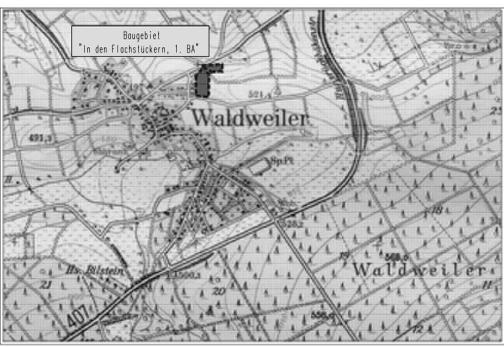
VERFAHRENSVERMERKE

- Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Vermessungs- und Katasteramt ... übereinstimmen.
- Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/ Grenzregelung, werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.
- 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.
- Dieser Bebauungsplanentwurf, einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorbracht werden können. Gemeindeverwaltung ...
- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Waldweiler hat am ... den Bebauungsplan ... gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 BauGB einschl. der blau eingetragenen Änderung als Satzung beschlossen.
- Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 (1) BauGB durch Verfügung der Kreisverwaltung Trier Az.: ... genehmigt.

BEBAUUNGSPLAN (ENTWURF)

"In den Flachstücken I. BA"

in der OG Waldweiler der VG Kell am See



PAULUS & PARTNER
INGENIEURBÜRO

66687 WADERN
IM BRÜHL 6
Tel. (06871) 90280
Fax. (06871) 902830

Inhaber:
WILHELM STEUER
Dipl.-Ing. (FH) VDI/KBI
VOLKER TOTTEL
Dipl.-Ing. (FH) KBI

BEARBEITET IN AUFTRAG DER ORTSGEMEINSCHAFT WALDWEILER

PROJEKTLEITUNG:
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Wolmann

Gezeichnet:
Thomas Bles

Modern im September 2002

M: 1:500