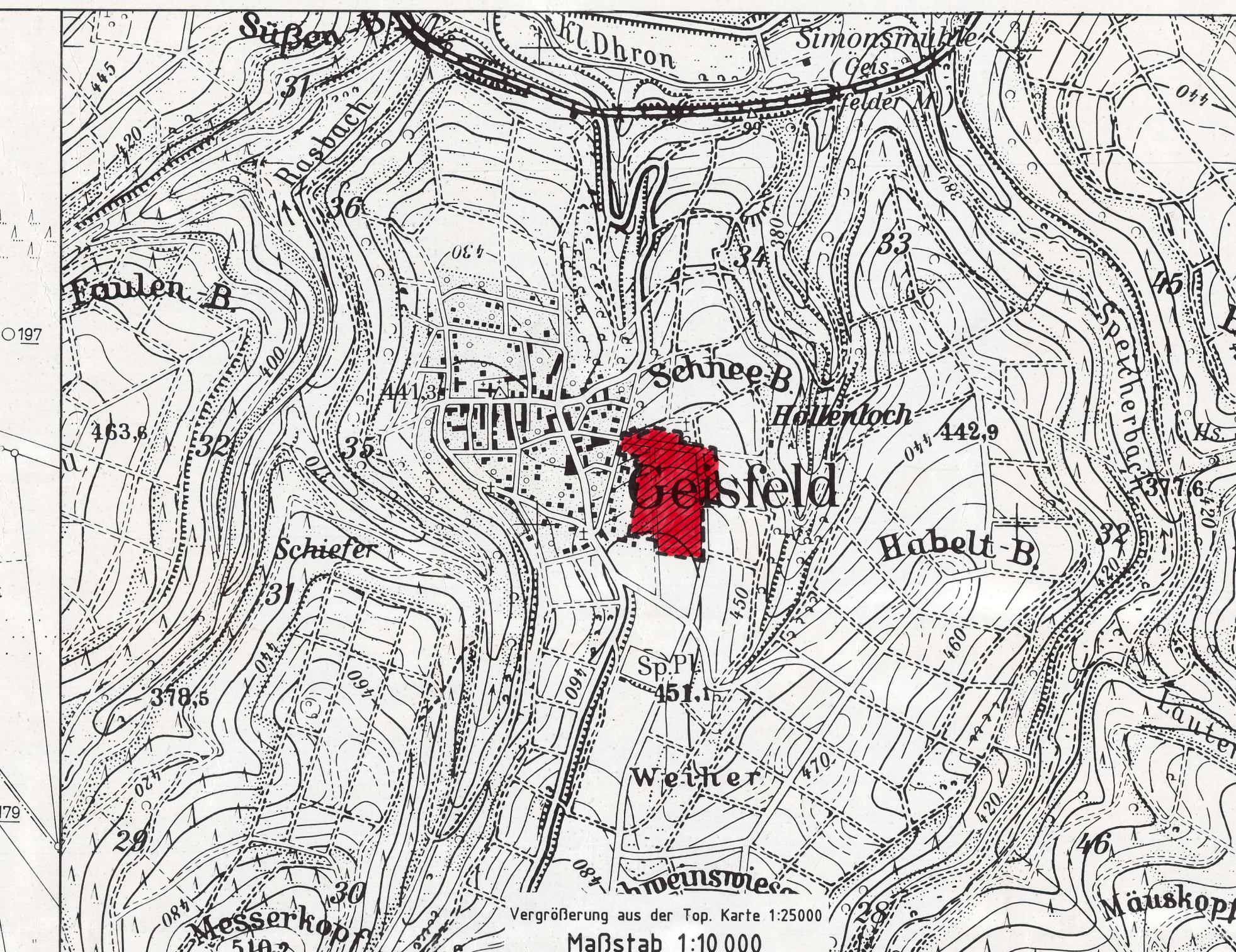
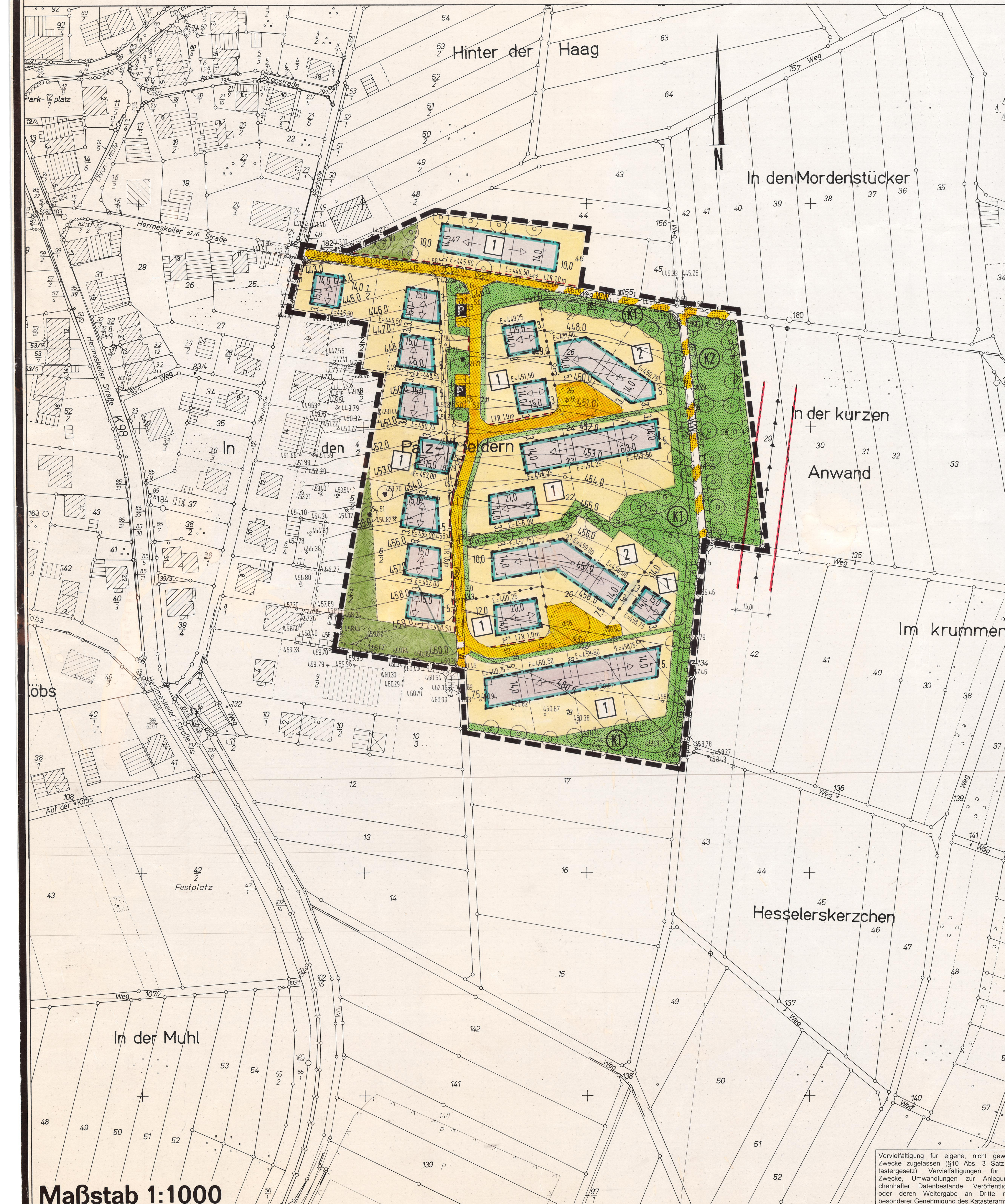


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE GEISFELD

Teilgebiet "In den Palzfeldern"



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetz (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2252), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3495); insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 12, 20, 33, 125 und 172
- Mahnverordnung zum BauGB (BauGB-MahVerord.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.11.1994
- Bauordnungsverordnung (BauOV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486); insbesondere die §§ 1 bis 23
- Planreifeverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 98), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie 20a (BGBl. I 1991 S. 99)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)
- Baugesetz (BauGB) § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO)
- Landespflegegesetz (LPG) i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 290), insbesondere die §§ 3, 5, 6, 8 und 17
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImmschG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 980), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 900), insbesondere der § 50
- Bundesenergiegesetz (BEG) i. d. F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 980), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486), insbesondere der § 9
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i. d. F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.11.1994 (GVBl. S. 521), insbesondere die §§ 24 bis 27

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

Der Stadt-/Gemeinderat hat am **29.05.1996** gem. § 2 (f) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am **29.05.1996** wurde dieser Bebauungsplanverf. genehmigt und seine Offenerlegung gem. § 3 (d) 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 Aufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 8 (f) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Ordnung werden keine Bodenbesitzer gegen die Offenerlegung gem. § 3 (d) BauGB erhoben.

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 10 BauGB auf die Dauer der Geltung dieses Bebauungsplans bis **30.06.1996** bis **30.06.1996** zu jedem Zeitpunkt öffentlich ausgestellt. Die und die Dauer der Auslegung wurden am **02.10.1996** mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anträge während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.

Der Stadt-/Gemeinderat **Geisfeld** hat am **25.01.1997** den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Sitzung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung im § 11 (f) BauGB durch Verlegung von

Beschlossen am **12.11.1996**

Genehmigt am **16.01.1997**

Ausfertigung

Die Überstimmung 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 bezeugt.

Die Genehmigungsvorgänge der Bezirksregierung Trier-Kreisverwaltung

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.

Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen (§10 Abs. 3 Satz 2 Katastergesetz). Vervielfältigungen für andere Zwecke, Umwandlungen zur Anlage fischerhafter Datenbestände, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung des Katasteramtes.

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9(1) BauGB
- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
 - Nutzungen nach § 4(2) und 3 BauNVO gem. § 6(1) BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 4(3) und 5 BauNVO sind unzulässig.
 - Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
 - Folgende Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i. V. m. § 36(1) BauGB zulässig:
 - Vollgeschosse gem. § 2(4) LBO sind zulässig, sofern sich dies aufgrund der natürlichen Geländestruktur ergibt.
 - Die eingetragenen Fußbodenhöhen über NN sind mit einer max. Abweichung von ± 0,50 m einzuhalten.
 - Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² zulässig.
- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 86(6) LBO**
- Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfrüchtigung festgesetzt.
 - Es sind geneigte Dächer von 28° - 45° Dachneigung zulässig. Bei Ausführung als Graasdach oder Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
 - Garagen:
 - Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampe eine Neigung von max. 12% nicht übersteigt.
 - Tafeldächer dürfen Garagen nur 1-geschossig in Erscheinung treten bzw. sind als Bestandteil des Hauptbaukörpers zu integrieren.
 - Freistehende Garagen sind mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach auszuführen.
 - Für die Dachendeckung ist aussch. Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen in den Farbtonen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020) zulässig. Hiervon ausgenommen ist die als Ausnahme zulässige Ausführung als Gras- und Energiedach.
 - Festsetzung der Firsthöhe:
 - max. 7,20 m ab OKFF EG
 - Festsetzung der Traufhöhe:
 - max. 4,00 m ab OKFF EG
 - Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
 - Dachaufbau (Dachstuhl) sind mit geneigtem Dach zulässig bis max. 2,50 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubentellen darf max. 2/3 der Firstlänge betragen. Die Ausrichtung der Gauben hat quer zum First zu erfolgen, wobei die Mindestneigung des Gaubendaches 20° beträgt.
 - Bei Errichtung von Fledermausgäuben in Verbindung mit einem Walmdach kann gem. § 31(1) BauGB im Wege der Ausnahme die Breite der Einzelgäube bis max. 8,0 m zugewiesen werden.
 - Fuß-, Sockel- und Sichtschutzmauern sind nicht als Einfriedung zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist ein Holzzaun mit senkrechter Lattung bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Alternativ sind Drahtglockenzäune zulässig, die jedoch in eine Strauchpflanzung zu integrieren sind.
 - Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,00 m zulässig.
 - Bauzeichnungen sind in wechselseitigen Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels- oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
- C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(12) BauGB**
- Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten, Fußwege u. a. sind gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 17(1) LPfG mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengitter, wassergebundene Decke o. a.
 - Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken innerhalb des Baugebietes zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollen auf den Privatgrundstücken Rasenflächen u. a. als flache Mulden ausgebildet werden, in denen das Regenwasser über die belüftete Bodenzone versickern kann. Ist dies aufgrund weinend undurchlässiger Bodenschichten oder aus Platzmangel nicht möglich, kommen auch andere Arten der Versickerung wie z.B. Riegeln oder Kiesgefüllte Gräben bzw. Gruben in Frage.
 - Ist auch eine vollständige Versickerung nachweislich nicht vollständig möglich, erhalten die o.g. Systeme Überläufe in das im Straßenraum vorgesehene Mulden-Riegeln-System und in die Rückhalte- mulden auf den Flächen K 1 und K 2. Von der Rückhalte- mulde auf Fläche K 2 ist überschüssiges Wasser über einen offenen Wegesitzgraben dem in ca. 200 m Entfernung östlich verlaufenden Gewässer zuzuleiten.
 - Auf Kompensationsfläche K 2 ist eine Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Streuobstwiese ist standortgerecht an die örtlichen Klimaverhältnisse angepaßt. Lokalsorten mit einer Stammhöhe von mindestens 180 cm zu verwenden.
 - Die Kompensationsflächen K 1 und K 2 sind ohne Einsatz von Dünger und Pestiziden zu pflegen bzw. extensiv als Grünland zu nutzen.
- D) Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1) BauGB**
- Vorhandene, gekennzeichnete Einzelbäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten nach DIN 18520 zu sichern.
 - Die eingetragenen Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht angewachsene Bäume sind in der folgenden Vegetationsperiode durch Nachpflanzung zu ersetzen.
 - Im Straßenraum sind beidseitig im Abstand von 30 ± 2 m einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung auf privaten Grundstücken ist zu dulden und vom Grundstückseigentümer zu unterhalten.
 - Auf jedem Baugrundstück ist ergänzend zu den Festsetzungen durch Pflanzzeichen je angefangene 150 m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Erschließungsstraßen auf Privatgrundstücken stehende Bäume werden angerechnet.
 - Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf den Flächen K 1 und K 2 ausschließlich standortgerechte einheimische Laubholzarten zu verwenden. Geeignete Arten sind z.B.
 - Bäume 1. Ordnung**
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
 - Robuche (Fagus sylvatica)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Hochstämmige Obstbaum- lokale Sorten
 - Bäume 2. Ordnung**
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hängebirke (Betula pendula)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Straucher**
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Hundsrose (Rosa canina u. a. Wildrosenarten)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna u. C. laevigata)
 - Roter Hartnagel (Comus sanguinea)
 - Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)
 - Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf Privatgrundstücken ist ausschließlich als Solitärgehölz zugelassen. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
 - Die Bepflanzung der Baugrundstücke ist spätestens im ersten Jahr nach dem Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Kompensationsflächen K 1 und K 2 und die darauf vorgesehene Bepflanzung sind im Zuge der straßenbaulichen Erschließung des Baugebietes von der Gemeinde herzustellen.
- E) Zuordnungsfestsetzung gem. § 8a BNatSchG**
- Den eingriffsverursachenden Grundstücken werden gem. § 8a(1) BNatSchG die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Die mit K 2 bezeichnete Maßnahme ist den verkehrlichen Erschließungsanlagen, die mit K 1 bezeichnete Maßnahme den privaten Grundstücksflächen zugeordnet.
- F) Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB**
- Für die nördlich der Str. Hermskeiler gelegenen Grundstücke ist eine Unterbrechung des festgesetzten öffentlichen Grünstreifens zur Herstellung der Grundstückszufahrt auf max. 5,0 m Breite zulässig.

HINWEISE

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Die im Plan dargestellten Entwässerungseinrichtungen und Rückhalte- mulden werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist ggfs. durch ein Bodengutachten zu untersuchen.
- Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von ca. 50 l/m² bedachter Grundfläche aufzufangen und als Brauchwasser in den Gebäuden zu verwenden (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung u. a.). Die Zisternen werden mit Überläufen an das Entwässerungssystem für Niederschlagswasser angeschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

LEGENDE

DIE MIT (H) BEZEICHNETEN ERLÄUTERUNGEN GELTEN ALS HINWEISE, ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHN- GEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, Z.B.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDFLÄCHENZAHL BAUWEISE FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

max. 7,20 m ab OKFF EG max. 4,00 m ab OKFF EG

Die Taufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

LEGENDEN

HINWEIS AUF NUTZUNGSSCHABLONE

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG

NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

BAUGRENZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)

ERSCHLIESSUNG

OFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHE

VERKEHRSPFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

WV WIRTSCHAFTSWEG FW FUSSWEG

OFFENTLICHE PARKPLATZ

GRÜNGLÄNEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN

OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

MASSNAHMEN NR. KOMPENSATIONSFLÄCHE, Z.B.

ENTWÄSSERUNGSGRÄBEN

RÜCKHALTEMULDE

ERHALTUNG EINZELBAUM

ANPFLANZEN EINZELBAUM

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

HAUPTFRÜCHTIGUNG

450 0 VORN GELÄNDEHÖHE ÜBER NN

E=453,5 FESTGESETZTE EG-HÖHE ÜBER NN, Z.B.

SCHUTZSTREIFEN DER FREILEITUNG, 20 KV

LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VIG-WERKE

BESTANDSANGABEN

FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETE SIGNATUREN ENTSPRECHEN; SONSTIGE NICHT AUFGEFÜHRTE ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISS IN RH.-PFLAZ

NUTZUNGSSCHABLONEN

1	WA	2	WA
I	0,4	I	0,4
0,8		0,8	

Verfasser: STOLZ + KINTZINGER STADTPLANER SRL - ARCHITECTEN BDA MAARSTR. 25 TRIER T. 24026 F. 24028

BIELEFELD + GILICH LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDA T. 0681 41937 Fax 0681 419142 Kolonnenstr. 18 D-32207 Triar

ERGÄNZT 15/01/97 08/07/96

Maßstab 1:1000
Gemarkung Geisfeld