BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE REINSFELD

Teilgebiet "Flachsheide" 3.Änderung

Maßstab 1:1000

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

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

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

- ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE BZW. AUFHEBUNGSBEREICH
- (A) — AUFHEBUNGSBEREICH (S. TEXTL. FESTSETZUNGEN)
- BAUGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ERSCHLIESSUNG

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- WW — WIRTSCHAFTSWEG
- ZB — ZUWEGUNG BAUHOF
- FW — FUSSWEG

GRÜNFLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- (K1) - (K5) — MASSNAHMEN-BEZEICHNUNG (S. TEXTL. FESTSETZUNGEN)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- ERHALTUNG EINZELBAUM
- ANPFLANZEN EINZELBAUM
- ANPFLANZEN GEHÖLZ

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- FIRSTRICHTUNG WAHLWEISE
- 528.0 — VORH. GELÄNDEHÖHE ÜBER NN (H)
- E = 528.50 — FESTGESETZTE EG-HÖHE ÜBER NN. Z.B.
- SPIELPLATZ

BESTANDSANGABEN

DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETEN SIGNATUREN ENTSPRECHEN, SOWEIT NICHT AUFGEFÜHRT DEN ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISSE IN RHL.-PFALZ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4(3)2 - 5 BauNVO sind unzulässig.
2. Es sind grundsätzlich gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
3. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
4. Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen.
5. Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN werden als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
6. Folgende Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB zulässig:
   Zusätzliche Vollgeschosse gem. § 2(4)1 LBauO sind im UG zulässig, sofern sich dies aufgrund der natürlichen Geländesituation ergibt.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Eintragung der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Dächer
2.1 Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer von 20° bis 40° Dachneigung zulässig.
2.2 Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
3. Festsetzung der Firsthöhe:
   max. 8,0 m ab OKFF EG
4. Festsetzung der Traufhöhe:
   max. 4,0 m ab OKFF EG
   Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
5. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 3,0 m Breite zulässig.
   Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 2/3 der Firstlänge betragen.
6. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 1,0 m zulässig. Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
7. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
8. Abgrabungen gem. § 2(1)1 LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

1. Für die Befestigung von Außenflächen (Park- und Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten u.a.) sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 10(3) LBauO wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke u.a.
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Versickerung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Erdmulden o.ä. anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann.
   Ist eine vollständige Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wegen Platzmangel oder wasserundurchlässiger Böden nicht möglich, wird überschüssiges Niederschlagswasser an die Flächen für die Wasserwirtschaft (K1, K2, K4) abgegeben. Niederschlagswasser von den unmittelbar angrenzenden Grundstücken wird breitflächig direkt den Versickerungsflächen zugeführt. Die innerhalb des Baugebietes liegenden Grundstücke werden über offene, in den Grünflächen K3 und K5 verlaufende Mulden an die Flächen für die Wasserwirtschaft angeschlossen.
3. Der in Fläche K1 verrohrte Bachabschnitt wird geöffnet und bleibt der freien Entwicklung überlassen. Die Lücken im Obstbaumbestand werden durch die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume ergänzt. (Geeignete Arten siehe D4a).
4. Die Flächen K2 und K4 dienen der Entwicklung standortgerechter Gehölzbestände. Zur Pflanzung sind für Gewässerufer geeignete Gehölzarten zu verwenden (siehe D4b).
5. Auf den mit K3 gekennzeichneten Grundstücken sind flächig einheimische Laubbäume und -sträucher zu pflanzen. Geeignete Arten siehe D4c. Pflanzabstand für Bäume max. 10,0 m, für Sträucher max. 2,0 m.
6. Die mit K5 bezeichneten Flächen sind in den nicht für die Wasserrückhaltung genutzten Bereichen mit freistehenden Einzelbäumen zu bepflanzen.
7. Die Flächen K1 und K5 sind extensiv als Grünflächen ohne Dünger- und Pestizideinsatz zu unterhalten.

D) Pflanzpflichten gem. § 9(1)25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
2. In der Planzeichnung eingetragene Gehölze sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht angewachsene Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode durch Nachpflanzung zu ersetzen.
3. Pro 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume im Straßenraum sind zu erhaltende Bäume werden angerechnet.
4. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf den mit K1 bis K5 bezeichneten Flächen ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
   a) K1
      Hochstämmige Obstbäume regionaler Sorten, z.B. Mostbirne, Süßkirsche u.a.
      Wildobstsorten, z.B. Speierling (Sorbus domestica), Vogelkirsche (Prunus avium) u.a.
   b) K2 / K4
      Bäume: Schwarzerle (Alnus glutinosa), Traubenkirsche (Prunus padus), Feldulme (Ulmus minor)
      Sträucher: Ohrweide (Salix aurita), Grauweide (Salix cinerea), Schw. Holunder (Sambucus nigra)
   c) K3 / K5 / Privatgrundstücke
      Bäume erster Ordnung: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Buche (Fagus sylvatica), Bergulme (Ulmus glabra), Winterlinde (Tilia cordata)
      Bäume zweiter Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten
      Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Kornelkirsche (Cornus mas), Hundsrose (Rosa canina), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Schlehe (Prunus spinosa)
5. Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke von der Gemeinde herzustellen.

E) Sonstige Festsetzungen

1. Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung" handelt es sich um Fußwege und Wirtschaftswege.

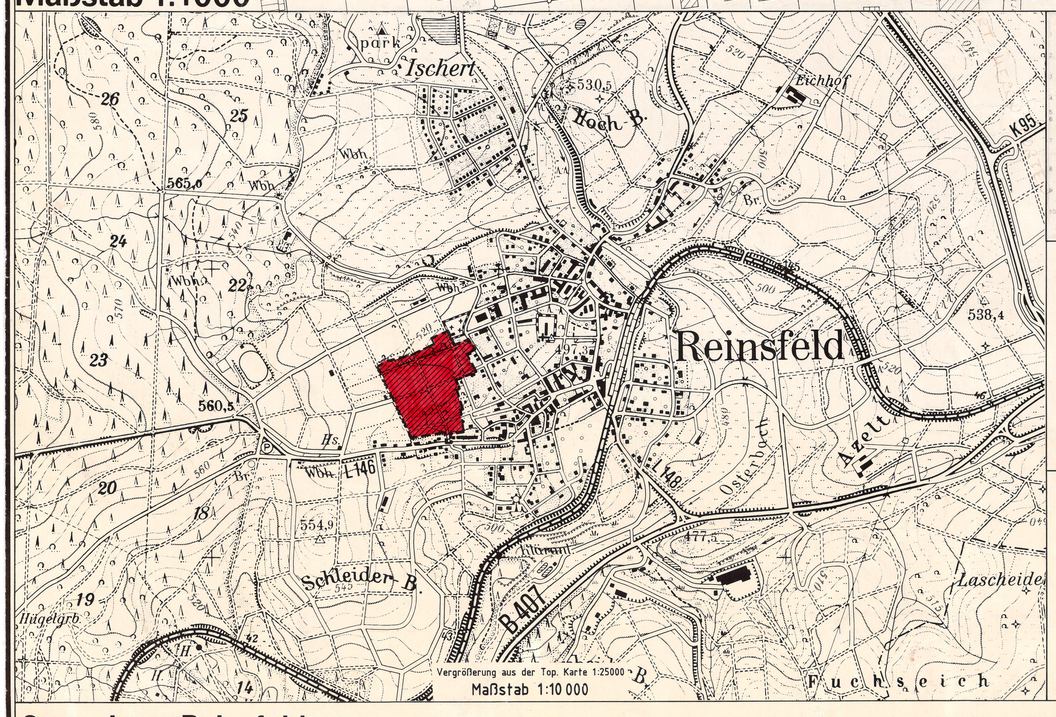
F) Zuordnung gem. § 8a BNatSchG

1. Die Flächen K1 bis K5 sind gemäß § 8a(4) BNatSchG allen Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Versiegelungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach anteilig zu 20 % auf die Verkehrsflächen und zu 80 % auf die Baugrundstücke.

Hinweise

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 abzutragen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Die im Plan dargestellten Entwässerungseinrichtungen und Rückhaltemulden werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist ggfs. durch ein Bodengutachten zu untersuchen.
4. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l/m² bedachter Grundfläche auf den Grundstücken aufzufangen und in den Gebäuden als Brauchwasser (z.B. Bewässerung von Gärten, Grünanlagen etc.) zu verwenden.
5. Zur Müllentsorgung der am Stichweg (ohne Wendeplatte mit 18,0 m Durchmesser) angeordneten Gebäude sind die Mülltonnen jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Erschließungsstraße abzustellen.
6. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Flachsheide 3. Änderung" tritt die im Plan mit (A) gekennzeichnete Teilfläche des Bebauungsplanes „Flachsheide 2. Änderung" außer Kraft.

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



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4 ff bis 12, 30, 33, 125 und 173.
Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-Maßnahmengesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 23.
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3, sowie DIN 18003.
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).
Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280), insbesondere die §§ 3, 5, 9a, 8 und 17.
Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. S. 99).
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I S. 1498), insbesondere die § 50.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere der § 8a bis 8c.
Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das 1. Landesgesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.03.1996 (GVBl. S. 15), insbesondere die §§ 24 bis

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 Stadt-/Gemeinderat hat am 07.05.1997 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Am 15.10.1997 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die im Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden Stellen, die von der Planung berührt werden, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Ortsgemeinde Reinsfeld
Reinsfeld, den 30.01.1998
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 05.11.1997 bis 02.12.1997 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.10.1997 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Ortsgemeinde Reinsfeld
Reinsfeld, den 31.01.1998
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 18.12.1997 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

Ortsgemeinde Reinsfeld
BESCHLOSSEN
Reinsfeld, den 31.01.1998
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (1) BauGB durch Verfügung von

Bezirksregierung Trier / Kreisverwaltung

Az: _____

GENEHMIGT

den _____

Im Auftrage

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am 30.01.1998 der Bezirksregierung / Kreisverwaltung Trier (Landau) angezeigt worden.

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

Trier, den 12.03.98
Im Auftrage
(Ewerhardy)
Bau-Oberamtsrat

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum _____ nicht geltend gemacht.

den _____
Im Auftrage

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ortsgemeinde Reinsfeld
Reinsfeld, den 02.04.1998
Ortsbürgermeister/Bürgermeister

Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung / der Kreisverwaltung vom _____ / die Durchführung des Anzeigeverfahrens 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

RECHTSVERBINDLICH

den _____

Stadt-/Gemeindeverwaltung

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

Ortsgemeinde Reinsfeld
Reinsfeld, 02.04.1998
Ortsbürgermeister/Bürgermeister

Verfasser:

STOLZ + KINTZINGER
STADTPLANER SRL. ARCHITEKTEN BDA
MAARSTR. 25 · TRIER · T. 24026 · F. 24028

BIELEFELD + GILLICH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Tel. 06 51 - 4 15 97
Fax 06 51 - 4 11 42
D-54290 Trier
Kaiserstraße 15

17/10/97

Gemarkung Reinsfeld

FOTOTECHNISCHE MONTAGE DER KATASTERKARTEN * HERGESTELLT BEZIRKSREGIERUNG -34- TRIER * STAND DER PLANUNTERLAGE JANUAR 1996

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Reinsfeld