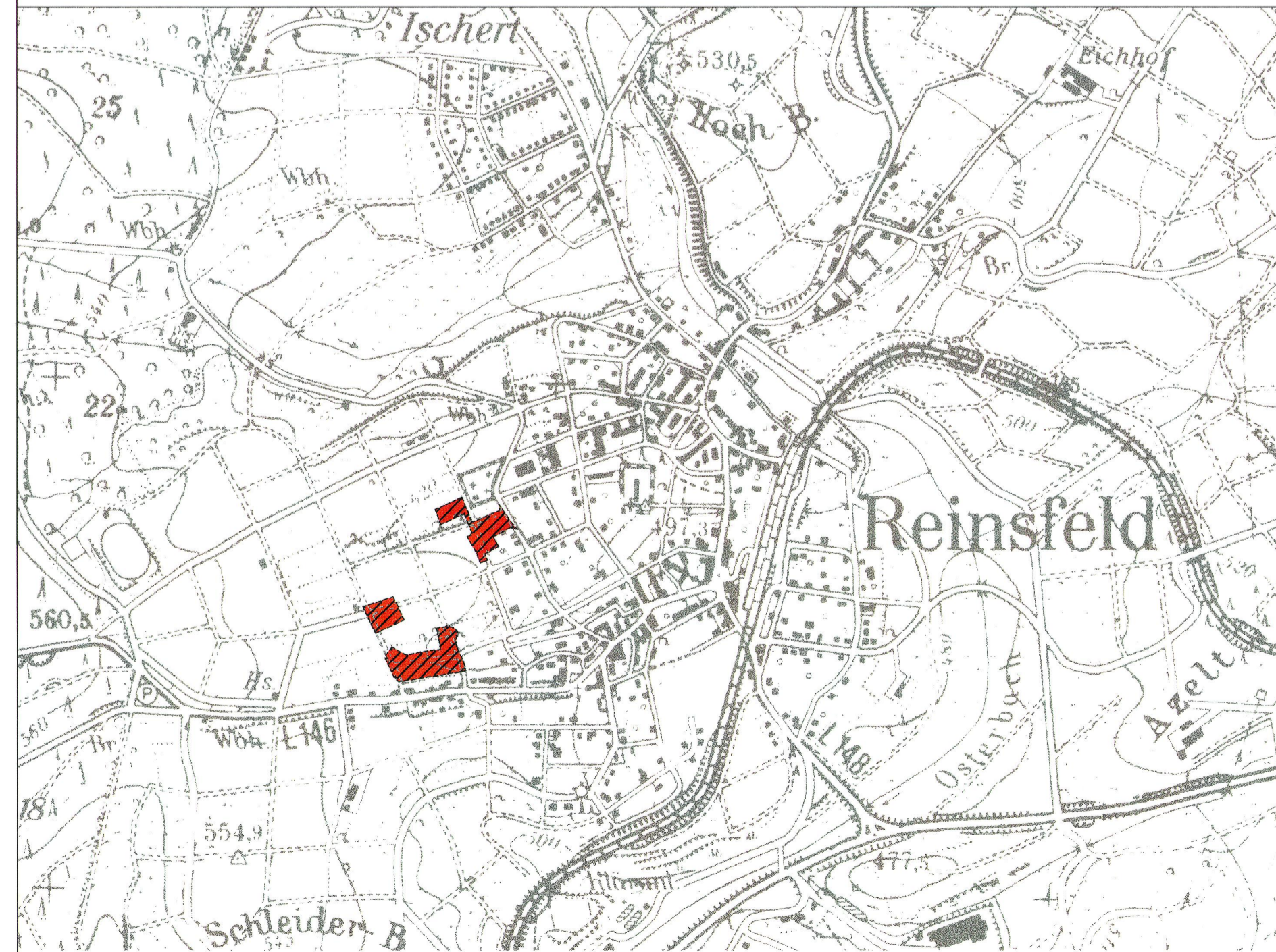


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE REINSFELD

Teilgebiet "Flachsheide" 4. Änderung



Maßstab 1:1000



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

Gemarkung Reinsfeld

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	WA
Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.	II
Bauweise, Baugrenzen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)	ED ED ED
Flächen für den Gemeinbedarf Fläche für den Gemeinbedarf	ED
Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg Fußweg	ED ED WW PW
Grünflächen Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche	ED ED
Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung	ED ED
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	ED ED
Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Vorhandene Geländehöhe über NN Haupttrichterring Festsetzung der Bauweise Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen)	ED ED ED ED ED ED ED
Bestandsangaben Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Maß. 1:500.	ED

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4(3) - 5 BauNVO sind unzulässig.
 - Es sind grundsätzlich gem. § 9(1) 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.
 - Kellerkellern sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen.
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschossfußbodenhöhen über NN werden als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
 - Folgende Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB zulässig:
 - Zusätzliche Vollgeschosse gem. § 2(4) LBAuO sind im UG zulässig, sofern sich dies aufgrund der natürlichen Geländesituation ergibt.
- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBAuO
- Die Stellung der Gebäude ist durch Eintragung der Hauptfischrichtung festgesetzt.
 - Dächer
 - Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer von 20° bis 40° Dachneigung zulässig.
 - Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
 - Festsetzung der Firsthöhe:
 - max. 8,0 m ab OKFF EG.
 - max. 4,0 m ab OKFF EG.
 Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
 - Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 3,0 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 2/3 der Firstlänge betragen.
 - 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 Mindestwiderstand von 1,0 m zulässig. Böschungen sind in wechsellagernden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels- oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
 - Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Errichtung von Grundstückserweiterungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
 - Abgrabungen gem. § 2(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) BauGB
- Für die Befestigung von Außenflächen (Park- und Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten u.ä.) sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 10(3) LBAuO wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke u.ä.
 - Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugbiet wird im modifizierten Trennsystem erfasst und einer örtlichen Versickerung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Erdmüden o.ä. anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenschicht versickern kann.
 - Ist eine vollständige Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wegen Platzmangel oder wasserundurchlässiger Böden nicht möglich, wird überschüssiges Niederschlagswasser an die Flächen für die Wasserversorgung (K1, K2, K4) abgegeben. Niederschlagswasser von unmittelbar angrenzenden Grundstücken wird brechenflächig direkt in Versickerungsflächen zugeführt. Die innerhalb des Baugbietes liegenden Grundstücke werden über offene, in den Grünflächen K3 und K5 verlaufende Müden an die Flächen für die Wasserversorgung angeschlossen.
 - Der in Fläche K1 verrohrte Bachabschnitt wird geöffnet und bleibt der freien Entwicklung überlassen. Die Lücken im Oberbaumbestand werden durch die Pflanzung hochstammiger Obstbäume ergänzt. (Geeignete Arten siehe D4).
 - Die Flächen K2 und K4 dienen der Entwicklung standortgerechter Holzbestände. Zur Pflanzung sind für Gewässerferne geeignete Holzarten zu verwenden (siehe D4).
 - Auf den mit K3 gekennzeichneten Grundstücken sind flachig einheimische Laubbäume und -sträucher zu pflanzen. Geeignete Arten siehe D4. Pflanzabstände für Bäume max. 10,0 m, für Sträucher max. 2,0 m.
 - Die mit K5 bezeichneten Flächen sind in den nicht für die Wasserrückhaltung genutzten Bereichen mit freistehenden Einzelbäumen zu bepflanzen.
 - Die Flächen K1 und K5 sind extensiv als Grünflächen ohne Dünger- und Pestizidinsatz zu unterhalten.
- D) Pflanzpflichten** gem. § 9(1) BauGB
- Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18320 zu schützen.
 - In der Planzeichnung eingetragene Gehölze sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht angewachsene Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode durch Nachpflanzung zu ersetzen.
 - Pro 250 m² Baugrundstückfläche ist ein Laubbaum oder hochstammiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume im Straßenraum und zu erhaltende Bäume werden angerechnet.
 - Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugbietes überwiegend auf den mit K1 bis K5 bezeichneten Flächen ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
 - a) K1:
 - Hochstammige Obstbäume regionaler Sorten, z.B. Mostbirne, Süßkirsche u.ä.
 - Wildobstsorten, z.B. Speierling (Sorbus domestica), Vogelkirsche (Prunus avium) u.ä.
 - b) K2 / K4:
 - Bäume: Schwarzerle (Alnus glutinosa), Traubenkirsche (Prunus padus), Feldulme (Ulmus minor)
 - Sträucher: Schwarze (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), Hochstammige Obstbäume lokaler Sorten
 - Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Kornelkirsche (Cornus mas), Handtrose (Rosa canina), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Schlehe (Prunus spinosa)
 - 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**
- Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen, „besonderer Zweckbestimmung“ handelt es sich um Fußwege, Zuwegung zum Bauhof und Wirtschaftsweg.
- F) Zuordnung** gem. § 8a BtNatSchG
- Die Flächen K1 bis K5 sind gemäß § 8a(4) BtNatSchG 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

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 abzutragen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Die im Plan dargestellten Entwässerungseinrichtungen und Rückhalteanlagen 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 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.
- Zur Müllentsorgung der am Sackweg (ohne Wendepunkte) mit 18,0 m Durchmesser angeordneten Gebäude sind die Mülltonnen jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Erschließungsstraße abzustellen.

REINSFELD

Der Orts Gemeinderat Reinsfeld hat am 19.10.2000 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 blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Die Genehmigungsvorgänge der Bezirksregierung der Kreisverwaltung vom 28.07.2001 sind durch die Genehmigung des Bebauungsplanes vom 28.07.2001 gem. § 10 (2) BauGB ordnungsgemäß gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Bauarbeiten der 4. Änderung des Bebauungsplans vom 28.07.2001 (Lageplan 4. Änderung) von jedermann eingesehen werden kann.

30/11 dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Wichtig:
Die Planungslage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baupostgesetz (BauPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.01.1999 (BGBl. I S. 1273).
- Baunutzungsordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 125), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1995 (BGBl. I S. 499).
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 26).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 386 ff.).
- Landespflegegesetz (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.08.1998 (GVBl. S. 299).
- Landeswasserschutzgesetz (LWSG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswasserschutzgesetzes auf dem Gebiet der Vorkommnisse und Abflusses vom 05.04.1995 (GVBl. S. 49).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 490), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.1997 (BGBl. I S. 805).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 28.08.1998 (BGBl. I S. 2481).
- Bekanntmachung für Hinweise zum Bebauungsplan (BekBau) vom 31.01.1998 (GVBl. S. 125), zuletzt geändert durch Art. 4, Landesgesetz vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171).

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

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

Der Orts Gemeinderat Reinsfeld hat am 17.02.2000 gem. § 2 (1) BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Flachsheide" beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Planaufstellung zu beteiligen. Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde verzichtet, da sich die Bebauungsplanänderungen auf das Flangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.08.2000 bis 14.09.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.08.2000 mit dem Hinweis ordnungsgemäß bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsliste vorgebracht werden können.

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat am 19.10.2000 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 blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Die Genehmigungsvorgänge der Bezirksregierung der Kreisverwaltung vom 28.07.2001 sind durch die Genehmigung des Bebauungsplanes vom 28.07.2001 gem. § 10 (2) BauGB ordnungsgemäß gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Bauarbeiten der 4. Änderung des Bebauungsplans vom 28.07.2001 (Lageplan 4. Änderung) von jedermann eingesehen werden kann.

30/11 dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Wichtig:
Die Planungslage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser:
STOLZ + KINTZINGER ARCHITECTEN BDA
MAXIMSTR. 25 • TREIS • 55408 • F. 24028

BIELEFELD + GILCHT LANDSCHAFTSARCHITECTEN B O L A
D 44209 TRIP
KREUZSTR. 15

20/07/2000 geändert E. Gemeinderat beschließt am 18.10.2000

REINSFELD "FLACHSHEIDE"