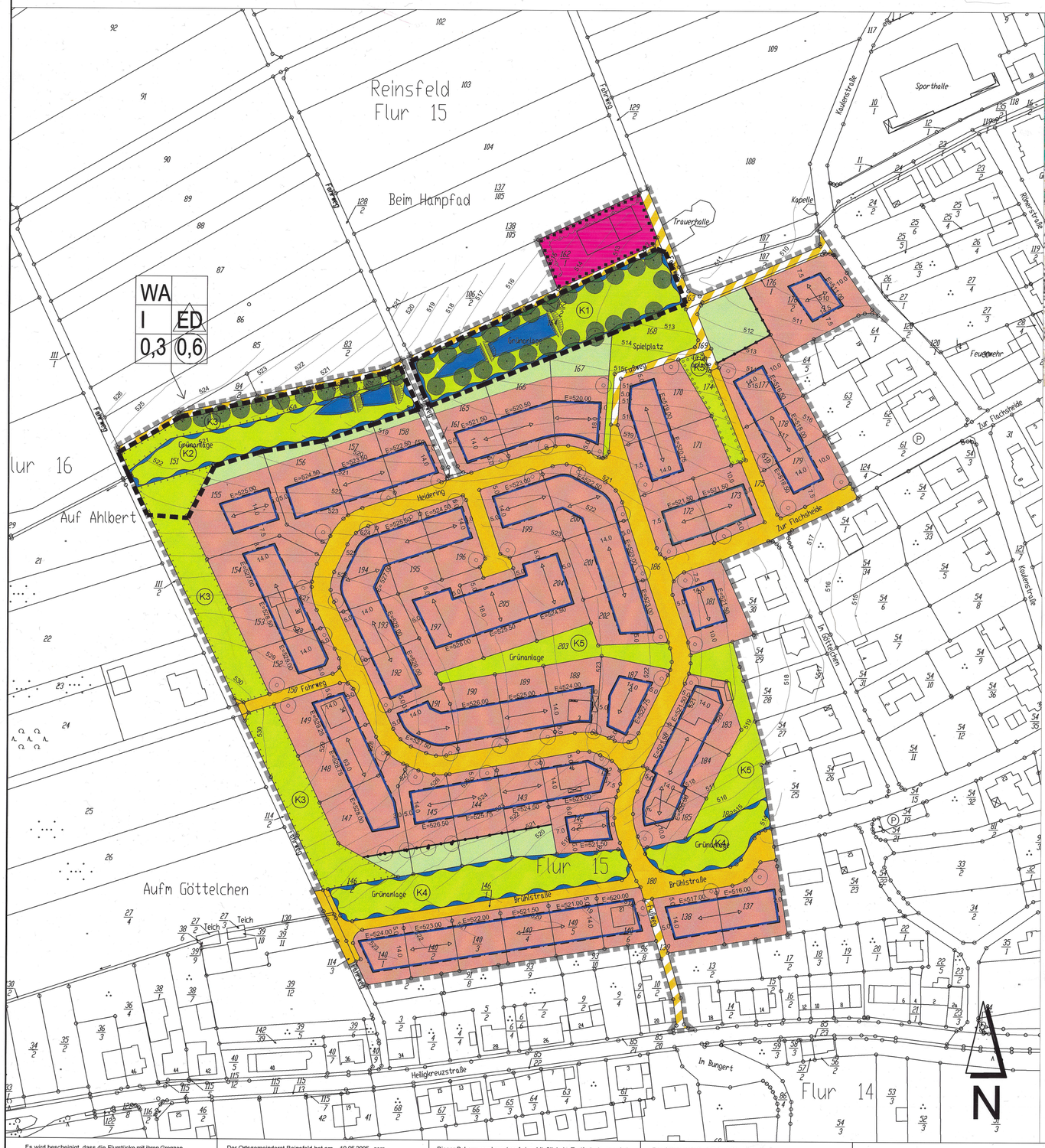
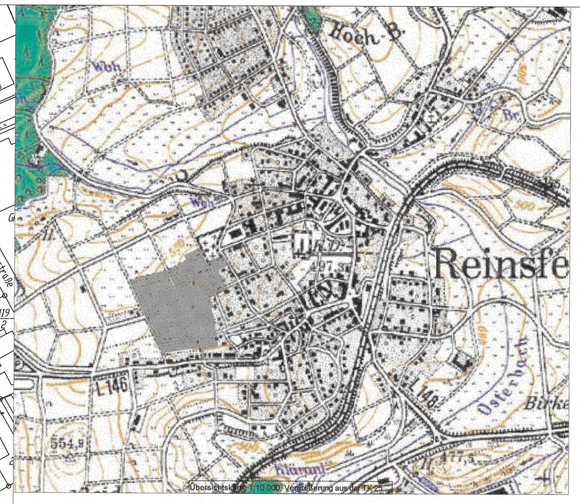
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Reinsfeld, Teilgebiet "Flachsheide, 5. Änderung"





Planzeichen:

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des 5. Änderungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Flachsheide"
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — 2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1 Geschoßflächenzahl
z.B. (0,8) Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß

3.2 Grundflächenzahl
z.B. 0,4 Dezimalzahl

3.3 Zahl der Vollgeschosse
z.B. I als Höchstmaß römische Ziffer

4. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — 4.1 nur Einzel und Doppelhäuser zulässig

4.2 Baugrenze

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

5.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.3 Wirtschaftsweg

5.4 Fußweg

5.5 Zuwegung Bauhof

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

6.1 öffentliche Grünflächen

6.2 Spielplatz

6.3 private Grünflächen

6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Erhaltung Einzelbaum

Anpflanzen Einzelbaum

Anpflanzen Gehölz

7. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr 20 BauGB))

(K1) — (K5) 7.1 Maßnahmenbezeichnung (siehe textl. Festsetzungen)

7.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Hauptfirstrichtung

128 — 8.2 vorh. Geländehöhe über NN (H)

z.B. E=528.50 — 8.3 Festgesetzte EG-Höhe über NN

Textliche Festsetzungen und Hinweise

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 Geschoßflachenzahl (GFZ) sind gem. § 20 (3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen
4. Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht obersteigen.
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. § 88 (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 Außenflachen (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 Grünflachen K3 und K5 verlaufende Mulden an die Flachen für die Wasserwirtschaft angeschlossen
3. In der Fläche K1 werden im westlichen Teil Retentions- und Versickerungsmulden angelegt. Die Anstauhöhe des Bauchlaufes am Ostende der Fläche wird angehoben. Daraus ergibt sich eine zunehmende Verrnässung des Ostteils von K1. der Bach am östlichen Teilbereich wird der freien Entwicklung überlassen.
In der Fläche K2 werden im östlichen Bereich Retentions- und Versickerungsmulden angelegt. Der Bach im westlichen Teilbereich wird der freien Entwicklung überlassen.
Die Flächen K1 und K2 erden als extensives Grünland gemäht (mit Abraumen des Mähgutes) bzw. gemulcht. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auszuschließen.
Die Flachen K2 und K4 dienen der Entwicklung standortgerechter Gehölzbestande. Zur Pflanzung sind für Gewässerufer geeignete Gehölzarten zu verwenden (siehe D4b).
4. Die Flächen K2 und K4 dienen der Entwicklung standortgerechter Gehölzbestande. 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 Grünflachen ohne Dünger- und Pestizideinsatz zu unterhalten.

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

1. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und wahrend 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 m^2 Baugrundstücksflache ist ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume im Straßenraum und 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), Berguime (Ulmus glabra), Winterlinde (Tilia cordata)
- Bäume zweiter Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche /Sorbus aucuparia), hochstammige Obstbaume 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, Zuwegung zum Bauhof 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/m^2 bedachter Grundfläche auf den Grundstücken aufzufangen und in den Gebäuden als Brauchwasser (z.B. Bewässerung von Garten, 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.

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

Birkenfeld, den

Katasteramt

Der Ortsgemeinderat Reinsfeld hat am 10.05.2005 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Am 10. Mai 2005 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 der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Reinsfeld, den 15. DEZ. 2005

Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25. Juli 2005 bis 25. August 2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14. Juli 2005 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Reinsfeld, den 15. DEZ. 2005

Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat Reinsfeld hat am 14. Dezember 2005 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Reinsfeld, den 15. DEZ. 2005

Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Reinsfeld, den 15. DEZ. 2005

Ortsbürgermeister

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

Reinsfeld, den 15. DEZ. 2005

Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Reinsfeld "Flachsheide II" vom 14. Dezember 2005 ist am 22. 12. 2005 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil, Langer Markt 17, 54411 Hermeskeil von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Hermeskeil, den 22. DEZ. 2005

Verbandsgemeindeverwaltung

Bauleitplanung -Rechtsgrundlagen-

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I Seite 1359)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV0 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Seite 58)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365)
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I Seite 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I Seite 1950 ff)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193)
7. Landesgesetz über Naturschutz und Landespflege (Landespflegegesetz LPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12.10.1999 (GVBl. Seite 325)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl. Seite 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407)
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 30.11.2000 (GVBl. Seite 504)

Auftraggeber:	Ortsgemeinde Reinsfeld
Auftragsname:	Bebauungsplan der Ortsgemeinde Reinsfeld "Flachsheide, 5. Änderung"
Darstellung	Fassung für den Satzungsbeschluss

PLANung & KOnzepte
Longkampstraße 36 a
54292 Trier
Tel. 0651 - 99 43 09 6
Fax 0651 - 99 43 08 6
planung.konzepte@t-online.de

Gezeichnet :	Geprüft :	Datum :	Maßstab :	Blatt - Nr. :	Projekt - Nr. :
AW		14.12.05	1 : 1.000	1	HK 5