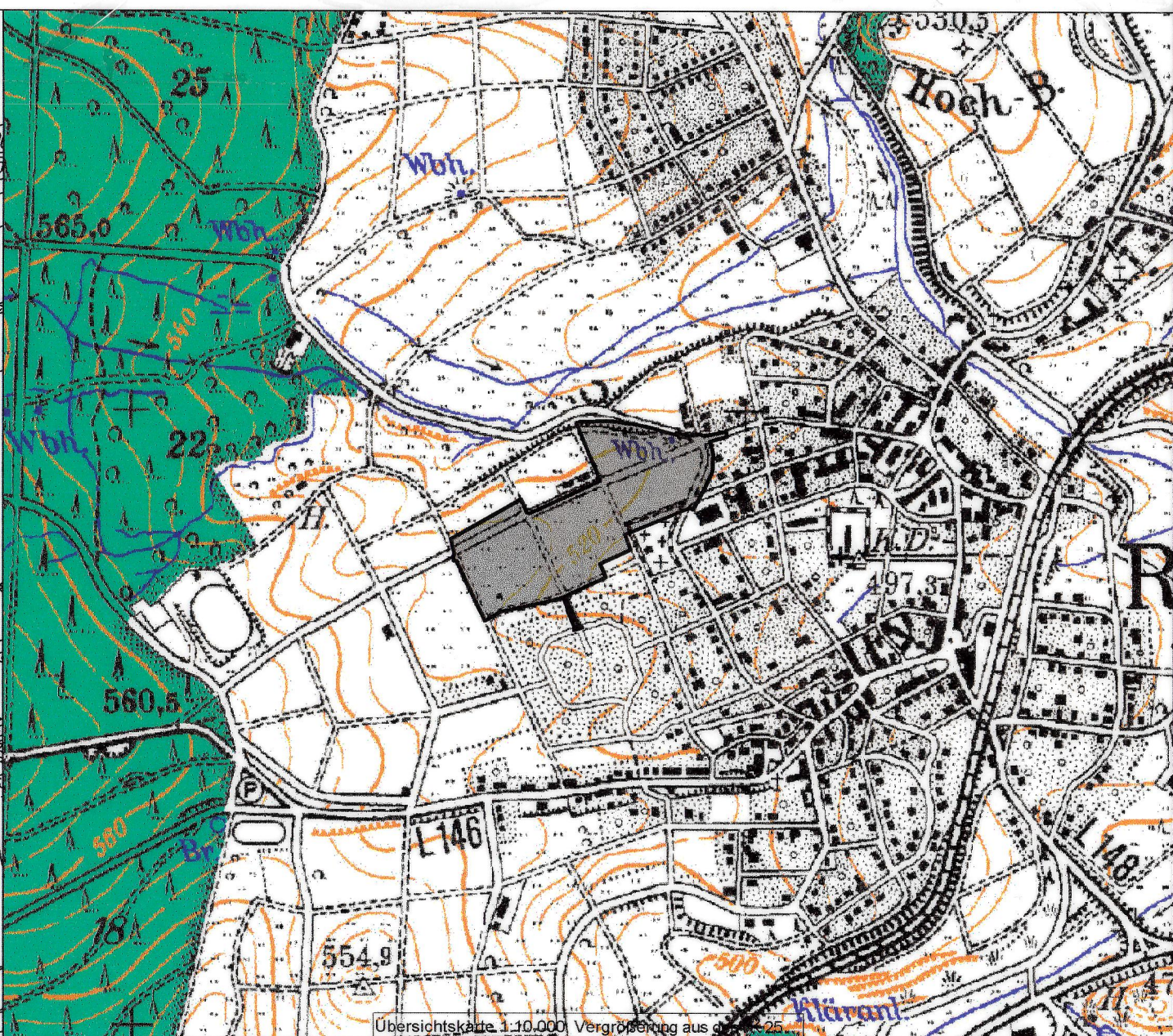
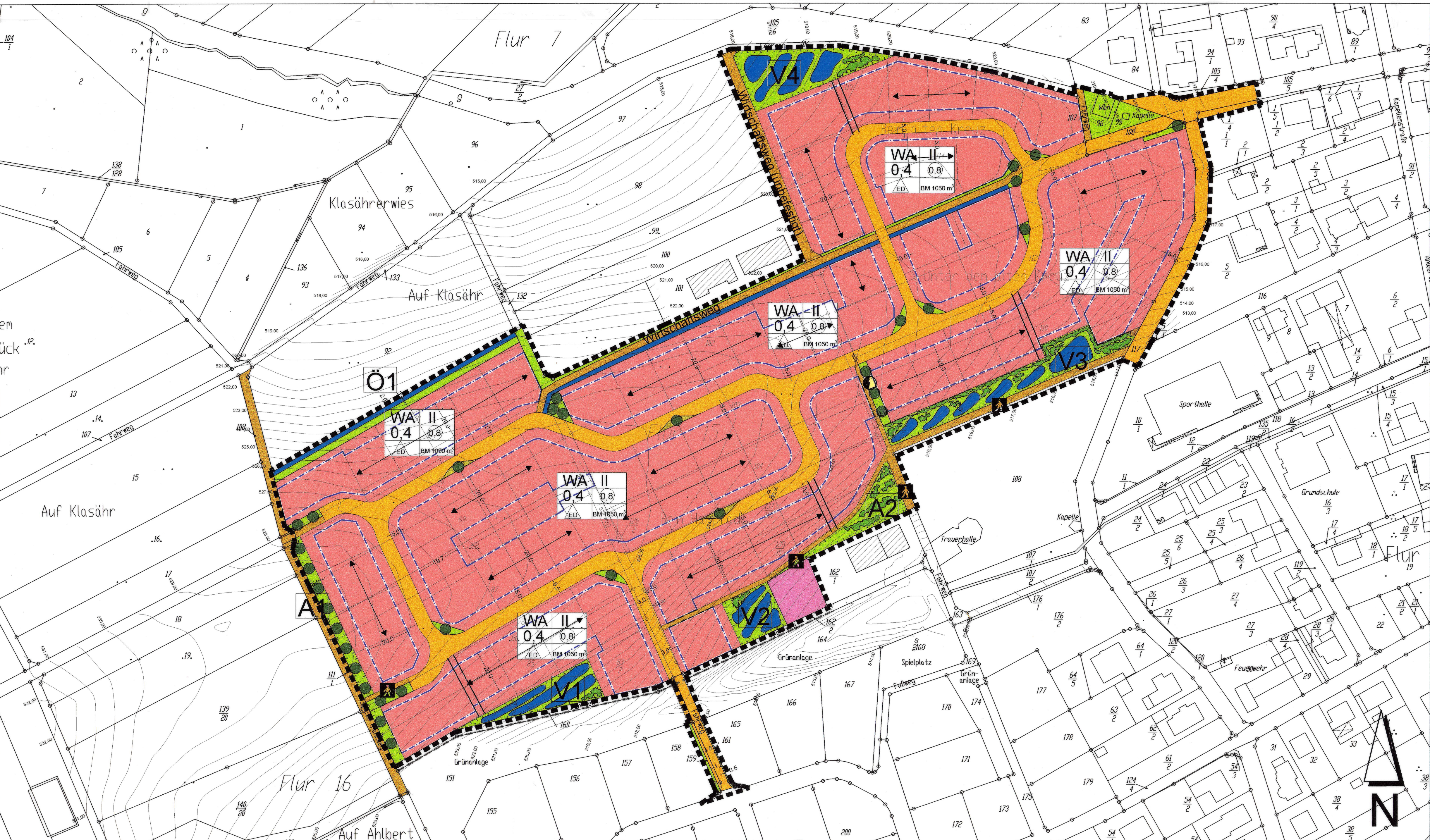


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Reinsfeld, Teilgebiet "Flachsheide II" mit teilweiser Überplanung des Bebauungsplans "Flachsheide"



**Planzeichen**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	6. Grünflächen
1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des überplanten Bebauungsplans	6.1 öffentliche Grünflächen
2. Art der baulichen Nutzung	6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehsteigbänken
2.1 Allgemeines Wohngebiet	6.3 Anpflanzungen
2.2 Fläche für den Gemeinbedarf	7. Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Natur und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
3. Maß der baulichen Nutzung	7.1 Baumreihe
3.1 Geschosshöhenanzahl	7.2 Gehölzpflanzung
3.2 Grundflächenanteil	7.3 Retentionsmulden
3.3 Zahl der Vollgeschosse	7.4 Retentionsmulden und Strauchpflanzung
3.4 Bauweise	7.5 Retentionsmulden
4. Bauweise, Baugrenzen	8. Sonstige Planzeichen
4.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	8.1 Hauptabgrenzung
4.2 Baugrenze	8.2 vorgeschobene Parzellierung
5. Verkehrsflächen	8.3 Leitungsrechte
5.1 Straßenverkehrsflächen	
5.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
5.3 Fußweg	
5.4 Wirtschaftsweg	

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Beschränkungen mit den Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Ortsgemeinderat Reinsfeld hat am 14.12.2005 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

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

Die örtliche Bekanntheit wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angesetzt.

Der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Reinsfeld "Flachsheide II" vom 14.12.2005 ist mit dem 17.12.2005 gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekanntgegeben worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffentlichkeitsphase bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hermskeel, Langer Markt 17, 54411 Hermskeel von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

## Textliche Festsetzungen und Hinweise

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO:

    - Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 1:

    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
    - Betriebe des Beherbergungswesens mit bis zu 20 Betten

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5:

    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen
    - Gartenbaubetriebe und Tankstellen
  - Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO  
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Es wird eine Baumaße von 1050 cm festgesetzt.
  - Überschreitung der Grundflächenzahl**

§ 17 Abs. 1 i.V.m. mit Abs. 2 BauNVO  
§ 19 Abs. 4 BauNVO  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
  - Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO  
Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Gesamtgröße einzelner Gebäude darf bei Doppelhäusern und bei Einzelhäusern 30 m nicht überschreiten.
  - Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO  
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagensteinwand ein Abstand von mindestens 3 Meter von der Straßenschrägenlinie einzuhalten.
  - Gebäudestellung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Die in der Planzeichnung eingehenden Hauptfacingrichtungen sind einzuhalten.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
In Wohngebäuden sind maximal 2 Dauerwohnungen zulässig.
  - Höhenlage der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. mit § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. mit § 88 Abs. 6 LBAuO RP  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf auf der gesamten straßenseitigen Breite des Grundstückes nicht unterhalb der Straßenbegrenzung liegen.  
Tafelrigel ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei Gebäuden mit Unterkellerung in Gebäudemitte mindestens 0,25 m und maximal 1,00 m über der Straßenbegrenzung zu errichten (siehe Schnittschema).  
Tafelrigel ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei Gebäuden ohne Unterkellerung mindestens 0,00 m und maximal 1,50 m über der Straßenbegrenzung zu errichten (siehe Schnittschema).  
Die Traufhöhe (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) darf bei Hauptflächern maximal 4,5 m über der Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema).  
Die Firsthöhe darf nicht mehr als 8,5 m über der Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema).
- Gestalterische Festsetzungen**
- Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 LBAuO RP i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(Die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen gelten nur für Hauptgebäude)

**8.1 Außenwände**

    - Zulässig sind verputzte Außenwände mit Farbanstrich, Natursteinmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Schiefer oder unglasierten Klinkern sowie Holzverkleidungen oder Holzbauten.
    - Holzhäuser als Rundstamm- oder Blockholzhaus sind unzulässig.
    - Wandverkleidungen mit Fliesen sowie mit Metall- oder Kunststoffelementen sind unzulässig.
    - Reklame und Werbeanlagen sind nur an der Seite der Leistung in Höhe des Erdgeschosses in blendrier Ausführung mit einer Gesamtgröße bis 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

**9.1 Dachgestaltung**

**9.1.1 Dachform und Dachneigung**

    - Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit ihren Unterformen und einer Dachneigung von 25° bis 42° zulässig. Ebenfalls zulässig sind Mansarddächer mit einer Dachneigung von 6° bis 87° für den steileren Bereich und mind. 15° für den flacheren Bereich.
    - Bei Ausführung als Gründach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.

**9.1.2 Dachbedeckung**

    - als Dachbedeckung sind Dachziegel, Dachpfannen, Schiefer sowie Metall in dunkler Färbung und rot zulässig.
    - Für Teilbereiche ist eine Dachbedeckung aus Glas zulässig
    - Gründächer sind zulässig.

**10.1 private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Auf den Grundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein hochstammiger Obstbaum oder ein mittelkröniger Laubbau zu pflanzen, pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. Das Nachbarrechtsgesetz Rhld.-Pf. ist, auch für andere Pflanzungen, zu beachten.  
Nadelgehölze sind maximal ein Baum pro Baugrundstück als Solitär zulässig.  
Nadelgehölzreihen zur Grundstücksentwässerung sind nicht zulässig.
  - Örtliche Grünflächen**

Fläche 01: Pflanzstellen und Versickerungsgraben im Nordwesten  
Zur Retention des Niederschlagswassers ist ein naturnah gestalteter, dauerhaft begrünter Retentionsgraben im Nordwesten des Baugebietes anzulegen.  
Anlage einer 2-reihigen Hecke aus Sträuchern gemäß Pflanzliste, Sträucher sind zu pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.  
Die Grabenfläche und Böschungen sowie der Heckensaum sind 1 mal / Jahr im Spätsommer bei trockenen Bodenverhältnissen zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist auszuschließen.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**11.1 Ausgleichsfläche A1**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. mit Nr. 14 BauGB  
Fläche A1: Baumreihe im Westen  
Die Ausgleichsfläche A1 im Westen des Neubaugebietes ist mit einer Baumreihe, bestehend aus Laubbäumen 2. Ordnung, Obst- und Wildobstbäumen (Sorten gemäß Pflanzliste) zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 10 m von Baum zu Baum, die Bäume sind zu pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.  
Die Fläche ist mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen, die 2x pro Jahr im Juli und September zu mähen ist. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist auszuschließen.
  - Ausgleichsfläche A2**

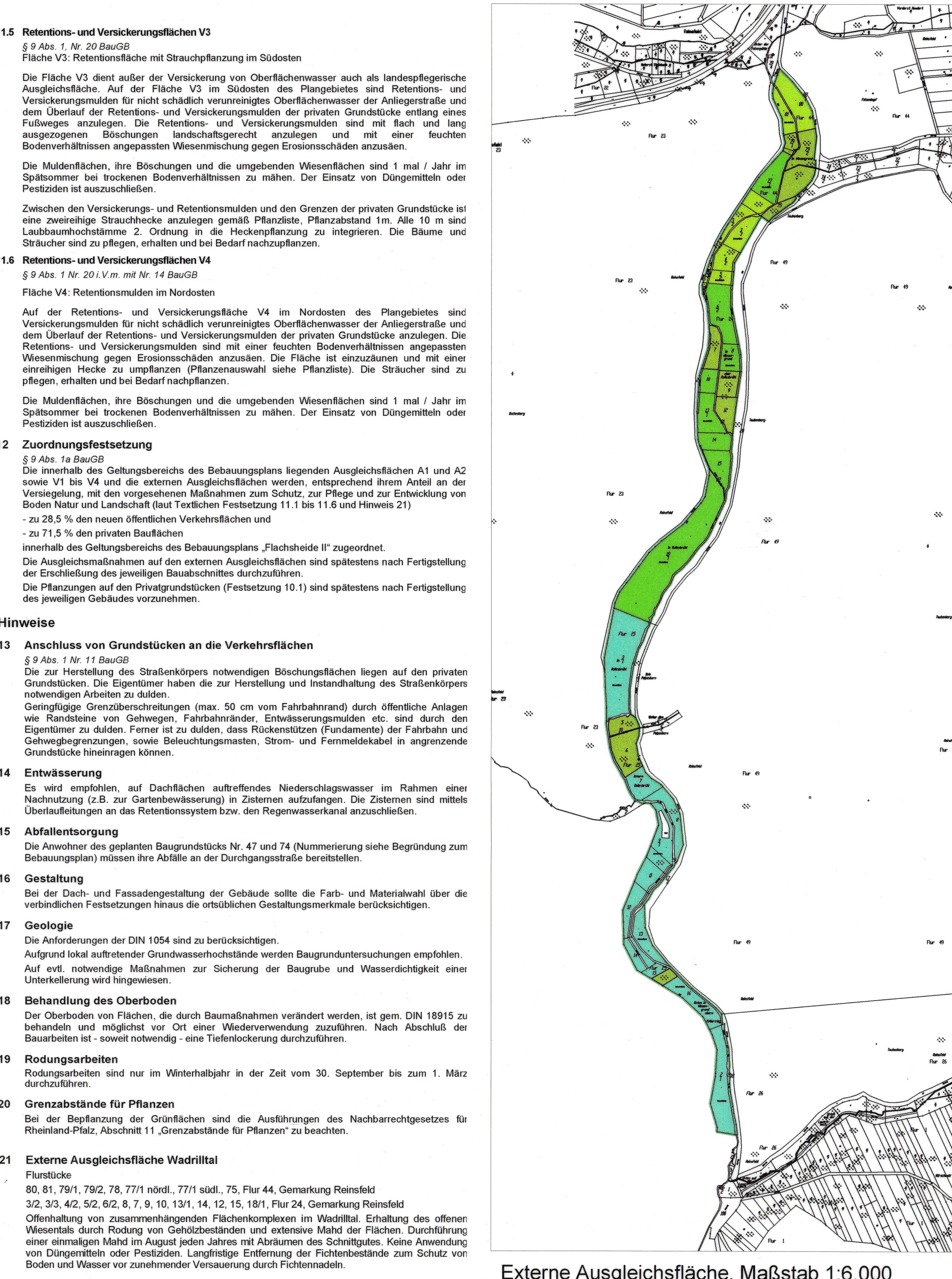
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. mit Nr. 14 BauGB  
Fläche A2: Gehölzpflanzung im Süden  
Die Ausgleichsfläche A2 im Südosten des Plangebietes ist mit einheimischen Sträuchern und 3 mittelkrönigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste im 1x1m Raster zu bepflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.
  - Retentions- und Versickerungsflächen V1**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Fläche V1: Retentionsmulden im Südwesten  
Auf der Retentions- und Versickerungsfläche V1 im Südwesten des Plangebietes sind Versickerungsmulden für nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser der Anliegerstraße und dem Überlauf der Retentions- und Versickerungsmulden der privaten Grundstücke anzulegen. Die Retentions- und Versickerungsmulden sind mit einer feuchten Bodenverhältnissen angepassten Wiesenmischung gegen Erosionsschäden anzulegen und mit einer einreihigen Hecke zu umplanzen (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste). Die Sträucher sind zu pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.  
Die Muldenflächen, ihre Böschungen und die umgebenden Wiesenflächen sind 1 mal / Jahr im Spätsommer bei trockenen Bodenverhältnissen zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist auszuschließen.
  - Retentions- und Versickerungsflächen V2**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Fläche V2: Retentionsmulden im Süden  
Auf der Retentions- und Versickerungsfläche V2 im Süden des Plangebietes sind Versickerungsmulden für nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser der Anliegerstraße und dem Überlauf der Retentions- und Versickerungsmulden der privaten Grundstücke anzulegen. Die Retentions- und Versickerungsmulden sind mit einer feuchten Bodenverhältnissen angepassten Wiesenmischung gegen Erosionsschäden anzulegen und mit einer einreihigen Hecke zu umplanzen (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste). Die Sträucher sind zu pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.  
Die Muldenflächen, ihre Böschungen und die umgebenden Wiesenflächen sind 1 mal / Jahr im Spätsommer bei trockenen Bodenverhältnissen zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist auszuschließen.
  - Retentions- und Versickerungsflächen V3**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Fläche V3: Retentionsfläche mit Strauchpflanzung im Südosten  
Die Fläche V3 dient außer der Versickerung von Oberflächenwasser auch als landschaftliche Ausgleichsfläche. Auf der Fläche V3 im Südosten des Plangebietes sind Retentions- und Versickerungsmulden für nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser der Anliegerstraße und dem Überlauf der Retentions- und Versickerungsmulden der privaten Grundstücke entlang eines Fußweges anzulegen. Die Retentions- und Versickerungsmulden sind mit feuch und lang ausgezogenen Böschungen landschaftsgerecht anzulegen und mit einer feuchten Bodenverhältnissen angepassten Wiesenmischung gegen Erosionsschäden anzulegen.  
Die Muldenflächen, ihre Böschungen und die umgebenden Wiesenflächen sind 1 mal / Jahr im Spätsommer bei trockenen Bodenverhältnissen zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist auszuschließen.
  - Retentions- und Versickerungsflächen V4**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. mit Nr. 14 BauGB  
Fläche V4: Retentionsmulden im Nordosten  
Auf der Retentions- und Versickerungsfläche V4 im Nordosten des Plangebietes sind Versickerungsmulden für nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser der Anliegerstraße und dem Überlauf der Retentions- und Versickerungsmulden der privaten Grundstücke anzulegen. Die Retentions- und Versickerungsmulden sind mit einer feuchten Bodenverhältnissen angepassten Wiesenmischung gegen Erosionsschäden anzulegen. Die Fläche ist einzusäen und mit einer einreihigen Hecke zu umplanzen (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste). Die Sträucher sind zu pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.  
Die Muldenflächen, ihre Böschungen und die umgebenden Wiesenflächen sind 1 mal / Jahr im Spätsommer bei trockenen Bodenverhältnissen zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist auszuschließen.
- Zuordnungsfestsetzung**
- § 9 Abs. 1a BauGB  
Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Ausgleichsflächen A1 und A2 sowie V1 bis V4 und die externen Ausgleichsflächen werden, entsprechend ihrem Anteil an der Versiegelung, mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (laut Textlichen Festsetzung 11.1 bis 11.6 und Hinweis 21) - zu 28,5 % den neuen öffentlichen Verkehrsflächen und - zu 71,5 % den privaten Baufächern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Flachsheide II" zugeordnet.  
Die Ausgleichsmaßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen sind spätestens nach Fertigstellung der Erschließung des jeweiligen Bauabschnittes durchzuführen.  
Die Pflanzungen auf den Privatgrundstücken (Festsetzung 10.1) sind spätestens nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.



- 22 Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten:**
- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Bäume 1. Ordnung                      | Spitzahorn                              |
| Acer platanoides                      | Bergahorn                               |
| Acer pseudoplatanus                   | Rotbuche                                |
| Fagus sylvatica                       | Esche                                   |
| Fraxinus excelsior                    | Traubeneiche                            |
| Quercus petraea                       | Quercus robur                           |
| Quercus robur                         | Tilia cordata                           |
| Tilia cordata                         | Bäume 2. Ordnung                        |
| Bäume 2. Ordnung                      | Acer campestre                          |
| Acer campestre                        | Betula pendula                          |
| Betula pendula                        | Birke                                   |
| Birke                                 | Hainbuche                               |
| Hainbuche                             | Juglans nigra                           |
| Juglans nigra                         | Sträucher                               |
| Sträucher                             | Cornus mas                              |
| Cornus mas                            | Cornus sanguinea                        |
| Cornus sanguinea                      | Corylus avellana                        |
| Corylus avellana                      | Crataegus monogyna                      |
| Crataegus monogyna                    | Eunonymus europaeus                     |
| Eunonymus europaeus                   | Ligustrum vulgare                       |
| Ligustrum vulgare                     | Rosa spec.                              |
| Rosa spec.                            | Sambucus nigra                          |
| Sambucus nigra                        | Viburnum lantana                        |
| Viburnum lantana                      | Wildobst                                |
| Wildobst                              | Malus sylvestris                        |
| Malus sylvestris                      | Prunus avium                            |
| Prunus avium                          | Pyrus pyrausta                          |
| Pyrus pyrausta                        | Sorbus aria                             |
| Sorbus aria                           | Sorbus aucuparia                        |
| Sorbus aucuparia                      | Sorbus aucuparia „Edulis“               |
| Sorbus aucuparia „Edulis“             | Obstblume                               |
| Obstblume                             | Apfel „Großer Rheinischer Bonaparte“    |
| Apfel „Großer Rheinischer Bonaparte“  | Apfel „Jakob Leibel“                    |
| Apfel „Jakob Leibel“                  | Birne „Gute Luise“                      |
| Birne „Gute Luise“                    | Birne „Gellerte Butterbirne“            |
| Birne „Gellerte Butterbirne“          | Pflaume „Hauszetsche“                   |
| Pflaume „Hauszetsche“                 | Kirsche „Große Schwarze Knopfkirsche“   |
| Kirsche „Große Schwarze Knopfkirsche“ | Sonstige lokale Apfel- und Birnensorten |
- Pflanzgrößen, wenn nicht anders festgelegt:  
Hochstamm, SIU mind. 14/16  
Heister, 2-3xv. mind. 200-250  
Strauch, 2-3xv. > 80/100  
Obstbaum, Hochstamm, SIU mind. 8/10
- Auftraggeber:** Ortsgemeinde Reinsfeld
- Auftragsname:** Bebauungsplan der Ortsgemeinde Reinsfeld "Flachsheide II"
- Darstellung:** Fassung für den Satzungsbeschluss
- IPB 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 : 2 : HK 3

Externe Ausgleichsfläche, Maßstab 1:6.000