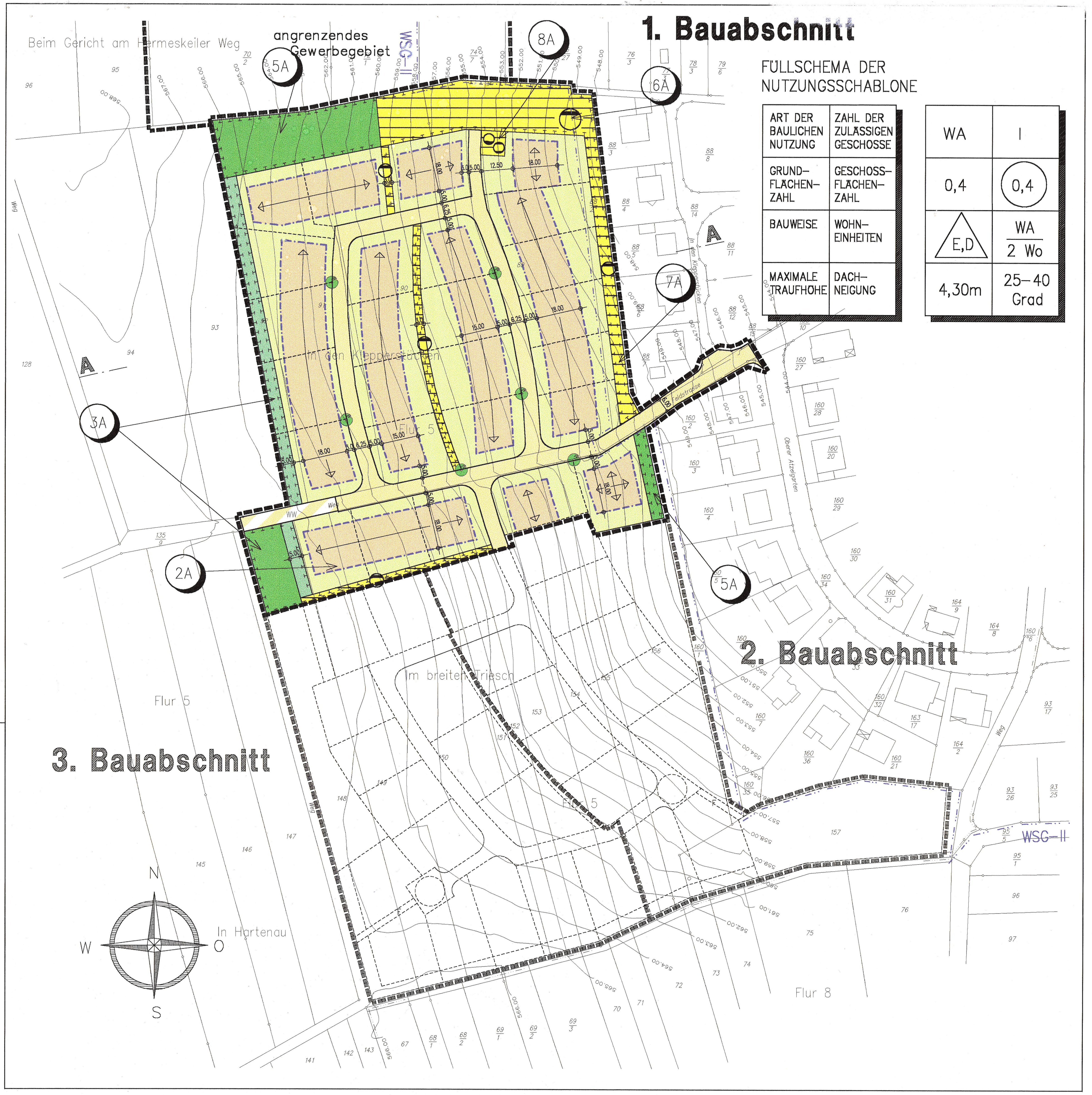
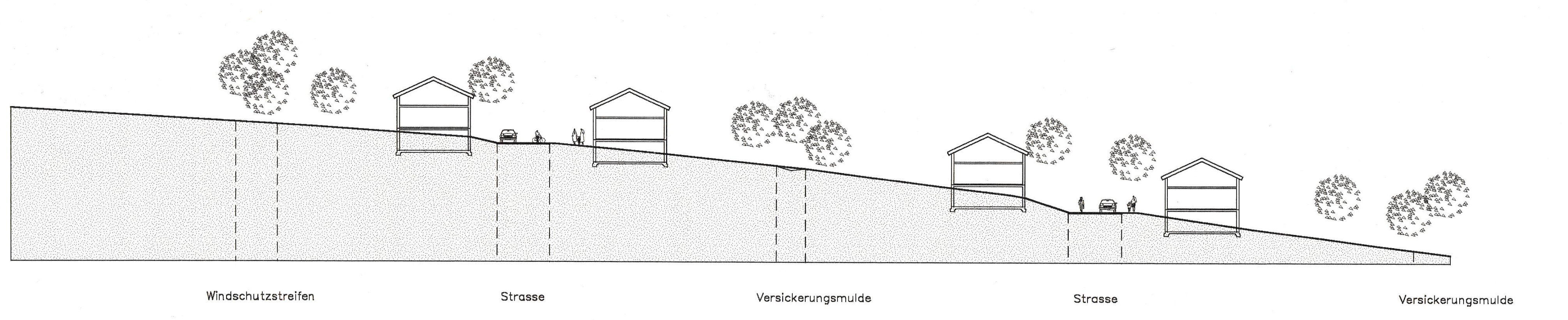


FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	WOHNEINHEITEN
MAXIMALE TRAUFHÖHE	DACHNEIGUNG

WA	I
0,4	(0,4)
△ E,D	WA / 2 Wo
4,30m	25–40 Grad

QUERSCHNITT DURCH DAS BAUGEBIET 1 / 500



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§4 BAUNVO) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§4 BAUNVO) NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRUNDFLÄCHENZAHL	als Höchstmaß z.B.	0,4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	als Höchstmaß z.B.	(0,4)
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	als Höchstmaß z.B.	I

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E D	BAUWEISE: EINZELHÄUSER DOPPELHÄUSER
–·–·–	BAUGRENZE

ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE
(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

WA / 2 Wo	BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

🟨	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	HAUPTERSCHLIESSUNG UNTERGEORDNETE ERSCHLIESSUNG
	RADIEN IN METER
	WENDEHAMMER GEMÄSS EAE85, WENDEANLAGENTYP 2
▨	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
▨	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: F FUSSWEG WW WIRTSCHAFTSWEG

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

▤	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
◓	ZWECKBESTIMMUNG: RÜCKHALTUNG VON UNVERSCHMUTZTEM NIEDERSCHLAGSWASSER
◒	WASSERVERSORGUNG / PUMPSTATION
⊖	GASVERSORGUNG / GASTANK

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ZWECKBESTIMMUNG: LANDESPFLEGERISCHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN GEMÄSS DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN U. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

🟩	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
●	ANPFLANZEN: BÄUME
	FESTGESETZTE LANDESPFLEGERISCHE FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN. BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND IM LANDESPFLEGERISCHEN PLANUNGSBEITRAG
A	AUSGLEICHSMASSNAHMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

▭	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

– – – – –	GRUNDSTÜCKSGRENZEN GEPLANT
▬▬▬	GELTUNGSBEREICHABGRENZUNG ZWISCHEN DEM 1. BAUABSCHNITT 2. BAUABSCHNITT 3. BAUABSCHNITT
–··–··–	GRENZE DES WASSERSCHUTZGEBIETES WSG II "TRINK- UND BRAUCHWASSERTALSPERRE NONNWEILER"
⟷	HAUPTFIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 16.11.2000 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 18.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 12.06.2001 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen, nachdem die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß §4 Abs.1 und 2 BauGB aufgefordert wurden und den Bürgern in einem Bürgergespräch am 25.01.2001 in der Ortsgemeinde Züsch gemäß §3 Abs.1 BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

P. Müller Züsch, 28.01.2002
Der Ortsbürgermeister Ort, Datum

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2001 bis einschließlich 13.09.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.08.2001 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

P. Müller Züsch, 28.01.2002
Der Ortsbürgermeister Ort, Datum

Der Gemeinderat hat am 18.12.2001 diesen Bebauungsplan gemäß §24 Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen sind gemäß §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §88 LBauO Rheinland-Pfalz in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden und werden ebenfalls als Satzung beschlossen.

P. Müller Züsch, 28.01.2002
Der Ortsbürgermeister Ort, Datum

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß §10 BauGB i.V.m. §8 Abs.3 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2002 AZ 13 Ki 4e 048 genehmigt.

i. A. Trier, den 04.04.02
Kreisverwaltung Trier-Saarburg Ort, Datum
Dipl.-Ing. (FH)

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

P. Müller Züsch 15.04.2002
Der Ortsbürgermeister Ort, Datum

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

P. Müller Züsch, 15.04.2002
Der Ortsbürgermeister Ort, Datum

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.04.2002 durch Veröffentlichung in der Zeitung Rund um Hermeskeil ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.04.2002 in Kraft getreten.

P. Müller Züsch 25.04.2002
Der Ortsbürgermeister Ort, Datum

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), geändert durch Artikel 7 Abs.4 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S.1149)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO – Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl., 1991, Teil I S. 58)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) – BS 2020-1 in der Fassung vom 31.04.1994 (GVBl. S. 153)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)

Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1987 (GVBl. S. 70)

§50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch das Wohnbauland- und Investitionserleichterungsgesetz vom 01.05.1993

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§9(1)1 BauGB i.V.m. §§1 und 4 BauNVO)

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§9(1)1 BauGB i.V.m. §9 Abs.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße entsprechend der Nutzungsschablone beschränkt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gemäß §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
Gemäß §19 Abs.4 BauNVO wird eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 Abs.4 BauNVO angeführten Nebenanlagen ausgeschlossen.

Die Höhenlage der Gebäude und die maximal zulässige Traufhöhe wird gemäß dem Regelquerschnitt (siehe unten) festgesetzt.

1.3 Bauweise
(§9(1)2 BauGB)

Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß §22 Abs.2 BauNVO zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§9(1)2 und 3 BauGB i.V.m. §23(2) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§9(1)4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei der Abstand von der Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche mindestens 5,0 m betragen muss. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagen- sowie der Carportseitenwand ein Abstand von min. 1,0 m von der Strassenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§9(1)6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§9(1)11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dienen als Fuß- und Wirtschaftsweg. Eine Erschließung der privaten Grundstücke über die Fuß- und Wirtschaftswege ist nicht zulässig.

1.8 Versorgungsflächen
(§9(1)12 BauGB)

Die festgesetzte Fläche dient der Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser (Wasserversorgung) sowie mit Erdgas (zentrale Versorgungsstationen).

1.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9(1)14 BauGB i.V.m. §9(1)20 BauGB)

Es werden Flächen zur Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt. Die Herstellung von Becken, Mulden und Aufstaubereichen ist innerhalb der Flächen zulässig. Innerhalb der nach §9 (1)14 BauGB festgesetzten Flächen sind Maßnahmen für einen naturnah gestalteten Ausgleich der Wasserführung in Form von Rückhaltung, Versickerung/Verdunstung von Niederschlagswasser erforderlich.

PFLANZUNG VON STRAUCHHECKEN UND BAUMGRUPPEN IM BEREICH DES REGENRÜCKHALTEBECKENS EXTENSIVIERUNG DER RESTFLÄCHEN (6A)

Der überschüssige unverschmutzte Oberflächenabfluss soll in einem RRB im NO und einer Mulde zur Versickerung/Verdunstung im SO (2. BA) aufgefangen werden, darüber hinaus überschüssiges Wasser ist schadlos in den Vorfluter einzuleiten.

Die Randbereiche des RRB sowie der Mulde zur Versickerung/Verdunstung sind extensiv zu pflegen. Die gemäß §9 Abs.1 Nr.14 BauGB festgesetzten Flächen sind landschaftsgerecht zu gestalten und zu entwickeln. Die Uferbereiche sind als krautreiche Säume zu entwickeln und randlich in einer lockeren Anordnung von Strauchgehölzen gemäß der Artenliste zu bepflanzen. Im Anschluss daran soll ein landschaftsgerecht gestaltetes RRB sowie eine Mulde das Niederschlagswasser aufnehmen. Das RRB sowie die Mulde sind mit einem ausreichend breiten Puffer anzulegen. Das weitere Umfeld des RRB sowie der Mulde ist als extensiv genutzte blütenreiche Wiese zu entwickeln. Durch Pflegemaßnahmen ist eine Verbuschung zu verhindern.

LANDSCHAFTSGERECHTE GESTALTUNG DER OFFENEN GRÄBEN, PFLANZUNG VON EINZELNEN STRAUCHGRUPPEN (7A)

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser und unverschmutzte Oberflächenwasser soll teilweise in offenen Gräben zu den RRB weitergeführt werden. Die Gräben sind mit einem ausreichend breiten Puffergürtel anzulegen, wo sich offene Gewässerrandstreifen und einzelne Strauchgruppen miteinander abwechseln. Die Böschungen sollen nicht unter einem Winkel von 1:2 angelegt werden. Sofern es die hydraulischen Berechnungen erlauben, sollen die Gräben eine maximale Tiefe von 0,5 m gemessen ab Böschungskante nicht überschreiten. Eine Sohlbefestigung soll nicht erfolgen. In 'kritischen', durch die dynamische Eigenentwicklung gefährdeten Bereichen sind Gehölze, Steinschüttungen i.V.m. einem Weidenzweigenbesatz vorzusehen.

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§1(a) BauGB i.V.m. §9(1)20, 25a und b i.V.m. §9 1(a) BauGB)

GESTALTUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ALS NUTZ- UND LANDSCHAFTSGÄRTEN (1A)

Die privaten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze und Bauergartengehölze entsprechend der Artenliste zu verwenden. Jedes Hausgrundstück soll im Vorgartenbereich sowie im rückwärtigen Garten mit jeweils mindestens einem hochstämmigen Obstbaum oder einem großkronigen Laubbaum bepflanzt werden, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen soll bei den Grundstücken die an die freie Feldflur grenzen im Randbereich zur offenen Landschaft erfolgen.

PFLANZUNG VON 6 BÄUMEN INNERHALB DER STRASSENVERKEHRFLÄCHEN DES 1. BA (2A)

Zur Untergliederung der Strassenverkehrsflächen sind 6 großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von min. 12 cm und in dreimal verpflanzter Qualität (3xv) anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe herzustellen, offen zu halten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

PFLANZUNG EINER STRAUCHHECKE (3A)

Zwischen den Grundstücksflächen und dem Feldweg im W ist entsprechend der Artenliste und den Darstellungen im Maßnahmenplan des Landespflegerischen Planungsbeitrages abwechselnd breite Strauchhecke aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der geplante Gehölzstreifen ist als Heckenband zu gestalten. Zwischen Heckenband und dem Feldweg dient ein 1 m breiter Saum als Puffer sowie der Vernetzung von Saumgesellschaften. Das Aufkommen von Gehölzen wird durch eine 1-malige jährliche Mahd unterdrückt, das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Das Heckenband ist zwischen den Grundstücksflächen und den Ackerflächen im Nordwesten fortzusetzen. Die Maßnahmen sind auf den öffentlichen und privaten Grünflächen auszuführen.

PFLANZUNG EINER LAUBBAUMREIHE (4A)
(nur 2. und 3. BA)
Entlang des im S führenden Wirtschaftsweges ist eine Laubbaumreihe anzupflanzen. Es sind alle 10 m ein Wildobst-Hochstamm oder alternativ ein Laubbaum-Hochstamm gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste. Die Pflanzfläche ist als Saumstreifen zu entwickeln. Das Aufkommen von Gehölzen und Hochstauden wird durch eine maximal 1-malige jährliche Mahd unterdrückt, das Mähgut ist abzutransportieren.

PFLANZUNG EINER STREUOBSTWIESE (5A)

Innerhalb des Baugebietes sind auf 2 ausgewiesenen Flächen Streuobstwiesen anzulegen. Es sind Hochstamm-Obstbäume gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan des Landespflegerischen Planungsbeitrages alle 10 m versetzt zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste. Im zu entwickelnden Obstbestand sind blütenreiche, extensiv genutzte Wiesen aufzubauen. Die Wiesen sind als zweischürige Wiesen zu nutzen, das Mähgut ist abzuführen. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Grunddüngung erfolgen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten. Die Wiesen sind durch eine Heuansaat zu entwickeln. Die Flächen sind zur naturnahen Freizeitnutzung für Kinder und Jugendliche bereit zu stellen.

EINGRÜNUNG DER PUMPSTATION DURCH ANPFLANZUNG VON STRAUCHHECKEN (8A)

Die Wasserversorgungsanlage (Pumpstation) ist durch die Anpflanzung von standorttypischen Laubgehölzen gemäß Artenliste in Form von Strauchhecken einzugrünen. Die Anpflanzungen sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

ENTFERNUNG EINES NADELHOLZBESTANDES AUS DER BACHAUE (1E)

Die Fichten sind bodennah zu fällen. Stamm und Astwerk sind aus der Fläche zu entfernen. Entwicklungsziel ist eine naturnahe Hochstaudenflur mit Übergängen zum Erlen-Eschen-Bachauenwald. Als notwendige Pflegemaßnahme ist der Nadelholzaufwuchs in den folgenden 5 Jahren zu entfernen.

Die Parzelle wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die Parzelle liegt im Besitz der Ortsgemeinde Züsch. Gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB wird die landespflegerische Maßnahme zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch eine vertragliche Vereinbarung gemäß §11 BauGB oder ähnliches geregelt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§88 LBauO i.V.m. §9(4) BauGB)

2.1 Holzstammhäuser

Gebäude deren Außenwände aus ganzen Vollholzstämmen aufgebaut sind (Holzstammhäuser) sind nur ausnahmsweise im Baugebiet zulässig.

2.2 Dachneigung

Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25 bis 40 Grad zulässig. Flachdächer sind nur für Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und Garagen/Carports zulässig.

2.3 Höhenlage der Gebäude und maximale Traufhöhe

Die Höhenlage der Gebäude und die max. Traufhöhe ist gemäß dem Regelquerschnitt festgesetzt.

2.4 Dachfarbe

Als Dacheindeckung sind nicht glänzende dunkelgraue (RAL 7011 bis 7021) und naturrote (RAL 3001 bis 3011) Farbtöne zulässig.

2.5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung erneuerbarer Energien, die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollen. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien und Farben zu verwenden.

2.6 Freiflächen

Gemäß §10 (4) LBauO sollen nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig.

2.7 Einfriedungen Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze sind als offene Anlagen zu gestalten und dürfen im Bereich der Strassenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Vor den Garagen ist ein ausreichender Stauraum auszuweisen. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagen- sowie Carportseitenwand ein Abstand von min. 1,0 m von der Strassenbegrenzungslinie einzuhalten. Als Einfriedung der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune zulässig. Maschendraht ist nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckenpflanzen zulässig.

2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Bei der Geländeanlegung (Aufschüttungen und Abtragungen) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

2.9 Bepflanzung der privaten Grundstücke

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind weitgehend heimische Gehölze, hochstämmige Laubbäume und bodenständige Sträucher gemäß der Artenliste zu verwenden.

PFLANZENLISTE

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgerechten Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen und -formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

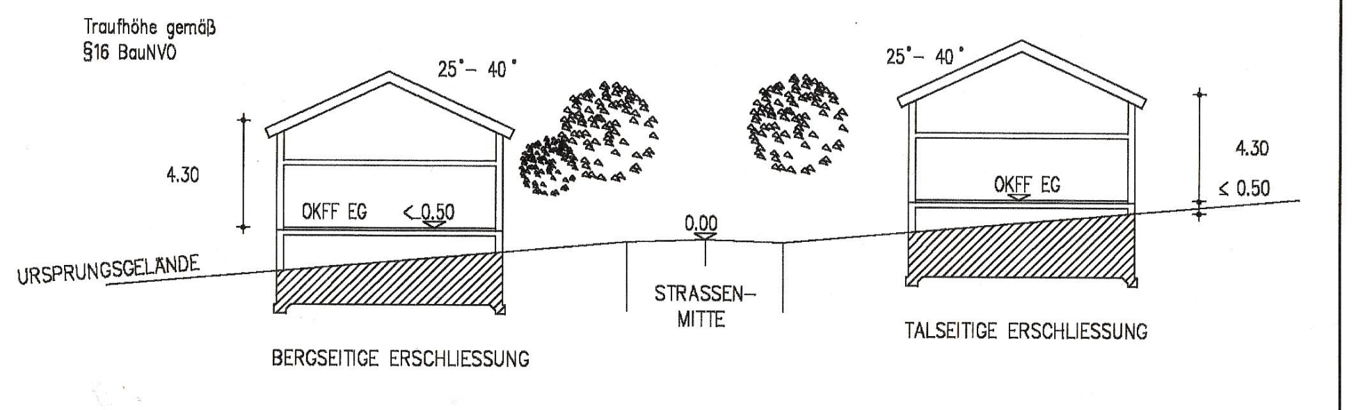
OBSTBÄUME
Malus domestica (Apfel), Prunus avium juliana (Kirsche), Prunus domestica (Zwetschge), Pyrus communis (Birne)
WILDOBST
Castanea sativa (Kastanie), Juglans regia (Nußbaum), Malus sylvestris (Holzapfel), Pyrus pyraster (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling).
STRÄUCHER UND HECKENGEHÖLZE
Acer campestre (Feld-Ahorn), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa spec. (Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde)

GEHÖLZE FÜR PRIVATGÄRTEN
EINZELBÄUME
Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn) Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Juglans regia (Walnuß), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus minor (Feldulme)
STRÄUCHER
Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wasserschneeball), Ligustrum vulgare (Liguster)
UNGIFTIGE STRÄUCHER
Crataegus monogyna (Weißdorn), Corylus avellana (Haselnuß), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa spec. (Rose), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

WANDBEGRÜNUNG
Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe), Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt), Polygonum aubertii (Knöterich), Vitis vinifera (Weinrebe)
STRASSENBÄUME
Acer platanoides (Spitzahorn), Coylus colurna (Baumhasel), Fraxinus excelsior (Esche), Tilia cordata (Winterlinde)
UFERGEHÖLZE
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Prunus padus (Traubenkirsche), Salix caprea (Sal-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
GEHÖLZE FÜR BAUMREIHEN
Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Quercus robur (Steileiche), Tilia cordata (Winterlinde)

FESTSETZUNG DER MAXIMALEN TRAUFHÖHE UND DER HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

OHNE MAßSTAB



Bei bergseitiger Erschliessung ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf max. 0,50 m (gemessen in der Frontseite der Gebäudemitte) über der angrenzenden Strassenverkehrsfläche (gemessen in der Strassenmitte) festgesetzt.

Bei talseitiger Erschliessung ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf max. 0,50 m (gemessen am höchst gelegenen Berührungspunkt des Gebäudes zum Ursprungsgelände) über dem bergseitig angrenzenden Ursprungsgelände festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 4,30 m festgesetzt. Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Gebäudeaußenflächen und der Dachhaut festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe.

HINWEISE

Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es wird empfohlen, daß anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Als Anhaltsgröße für das Fassungsvermögen der Rückhalteanlagen sollten 10l/m2 befestigte Fläche angesetzt werden. Ist die v. g. Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung der im Plangebiet vorgesehenen zentralen Rückhaltungen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden. Für die Ableitung zum RRB sollen die Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass Teilwassermengen versickern können. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen. Die dezentralen Mulden sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal des jeweiligen Grundstückes anzuschließen.

Entsprechend den Aussagen des Bodengutachtens zur Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes, ist eine vollständige dezentrale Rückhaltung und Versickerung auf den privaten Grundstücken nicht möglich. Beim Bau von Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken ist das Bodengutachten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil einzusehen und zu beachten. Im Bauantrag ist Lage und Größe der dezentralen Versickerungsanlage auf dem privaten Grundstück darzustellen.

Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

Vor Planungsbeginn baulicher Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Verbandsgemeindewerken Hermeskeil einzuholen.

Befestigung von Fuß- und Wirtschaftswegen

Es wird vorgeschlagen, die Fuß- und Wirtschaftswege im Plangebiet wasserdurchlässig zu befestigen.

Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

Gemäß §202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9(1a) BauGB i.V.m. §135a-c BauGB

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach §9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß §9 (1a) BauGB i.V.m. §135a-c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken von den Nachbargrundstücken – vorbehaltlich des §48 Nachbarrechtsgesetzes – die in §§44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW Arbeitsblattes GW 125 – Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen – zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser-Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fernzuhalten.

Ingenieurgeologie

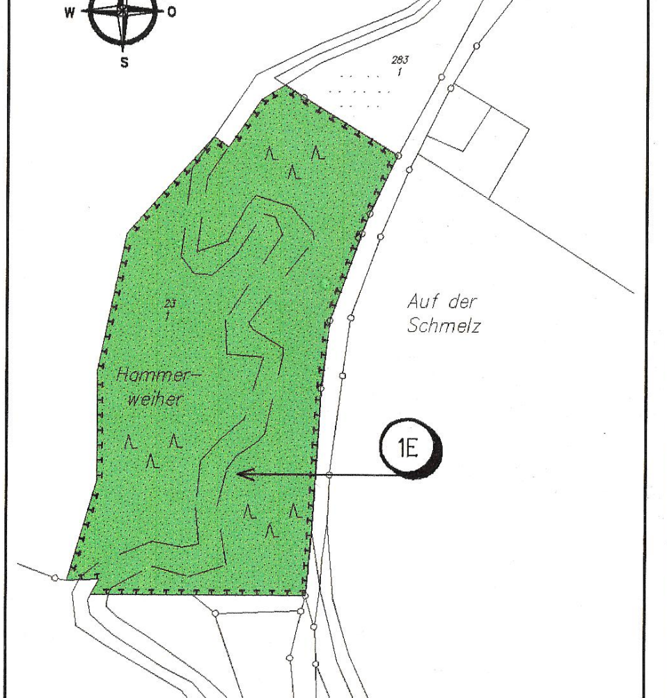
Bei der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücken ist das Bodengutachten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil einzusehen und zu beachten.

Wasserschutzgebiet WSG II

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes WSG II der Trink- und Brauchwassertalsperre Nonnweiler. Die Auflagen des wasserrechtlichen Bescheides wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes sowie der textlichen Festsetzungen beachtet.
Bei der unterirdischen Heizöllagerung sind die Bestimmungen der VAwS zu beachten.

LANDESPFLEGERISCHE ERSATZMAßNAHMEN

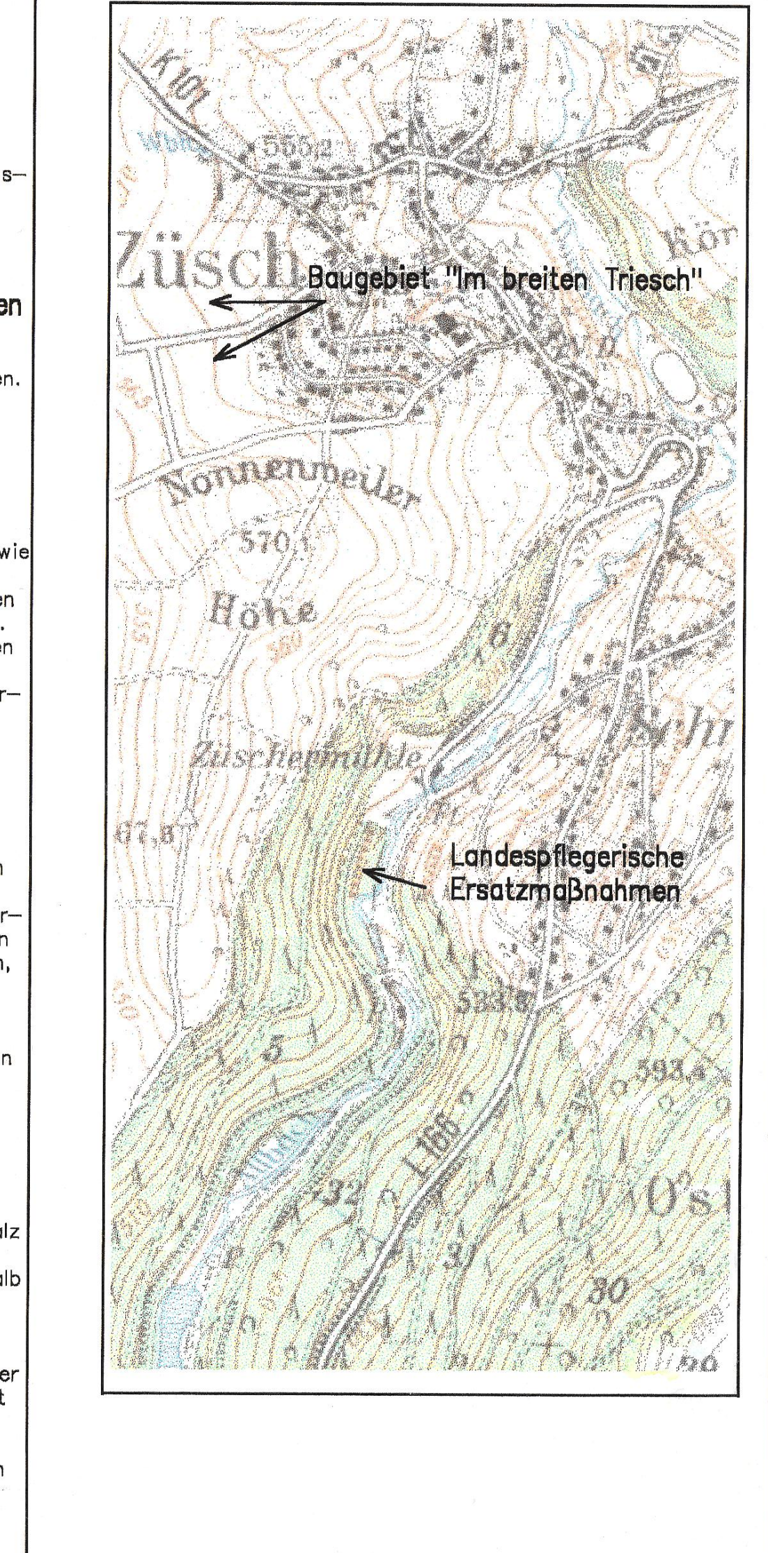
Gemarkung Züsch, Flur 8
Parzelle 23/1



M 1 / 2.000

ÜBERSICHTSKARTE MIT LAGE DER PLANGEBIETE

1 / 25.000


Züsch
Baugebiet "Im breiten Triesch"
Nonnenweiler
Höhe
Züschermühle
Landespflegerische Ersatzmaßnahmen
K101
L166

"Im breiten Triesch - 1. Bauabschnitt"

PROJEKT	ORTSGEMEINDE ZÜSCH BEBAUUNGSPLANUNG FÜR DAS TEILGEBIET " IM BREITEN TRIESCH- 1. BAUABSCHNITT"
AUFTRAGGEBER	ORTSGEMEINDE ZÜSCH VERBANDSGEMEINDE HERMESKEIL
PLANUNGSBÜRO dipl ing w brand dipl geo h peters	ARGE STÄDTEBAU 55765 Birkenfeld, Steinertsweg 18 TEL 06782/6430, FAX 06782/9430

Bebauungsplan

MASZSTAB	GEZEICHNET	DATUM
1 / 1.000	PB/spirit	18.12.2001
BLATT GRÖSSE	BLATT NUMMER	VERZ / DATEI
112,0 x 59,5	1/1	1999/Züsch