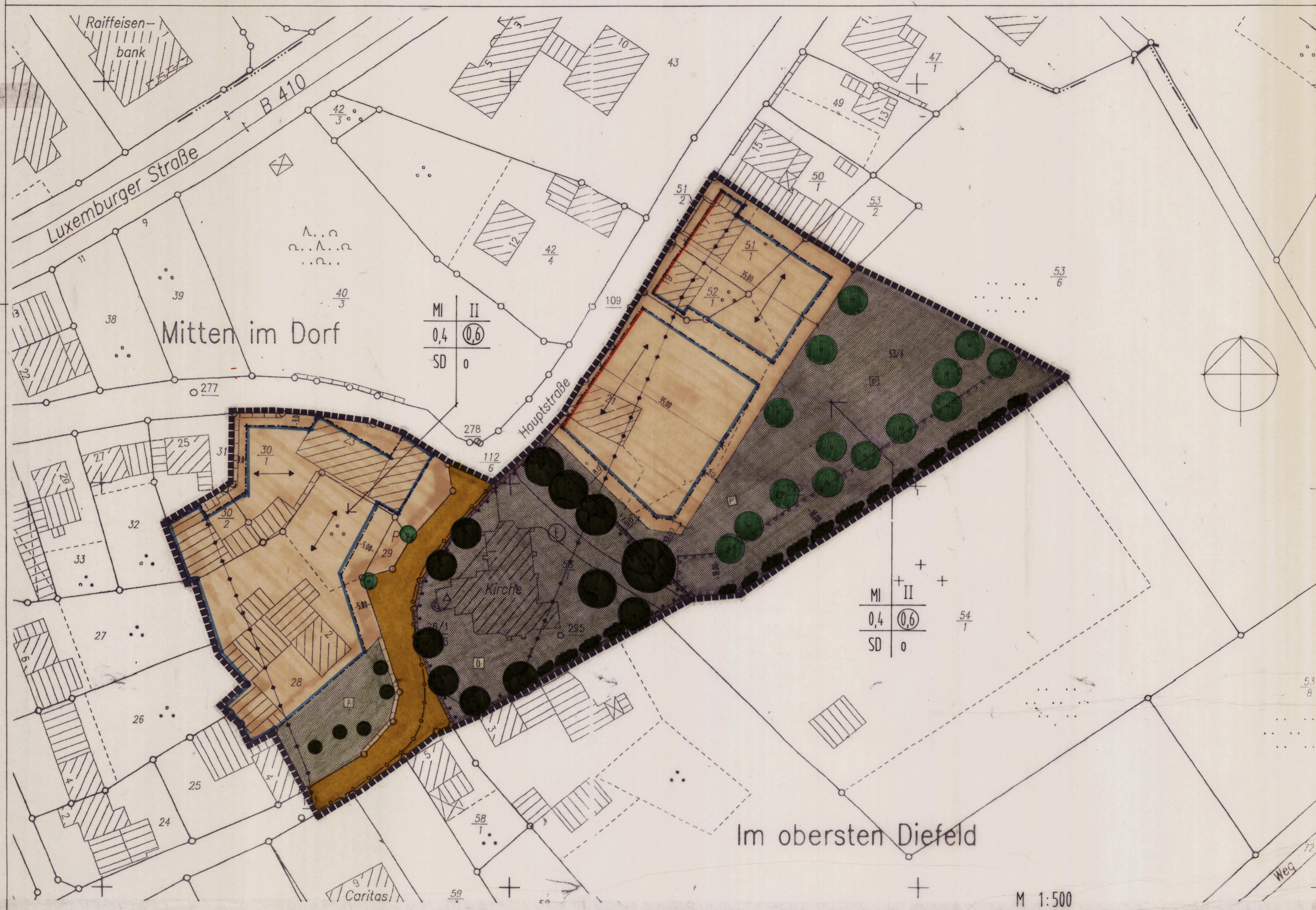


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Arzfeld

Teilgebiet "Alter Ortskern"



- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, Seite 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, Seite 2850).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsorientierungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plannutzs (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58) sowie die Anlage zur PlanZVO 90 und die DIN 18003.
 - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2001 (GVBl. Seite 303).
 - Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl. I, Seite 2081/2102), zuletzt geändert durch §§ 18, 21 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997 (BGBl. I, Seite 2902).
 - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch §§ 19, 24 des Euroanpassungsgesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. Seite 29).
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, 2002, Seite 3830) und 16. Durchführungsverordnung vom 12.06.1999 zum BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung, BGBl. I, 1999, Seite 1036).
 - Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPfG) vom 23.03.1978 zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (GVBl. Seite 159), zuletzt geändert durch § 33 des Euroanpassungsgesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. Seite 29).
 - Landespflegegesetz (LPfG) in der Fassung vom 05.02.1997 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch §§ 40, 43 des Euroanpassungsgesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. Seite 29).
 - Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, Seite 1193).
 - Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. Seite 273), zuletzt geändert durch § 53 des Euroanpassungsgesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. Seite 29).

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Ortsgemeinde Arzfeld hat in seiner Sitzung vom 23.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 26.02.2004 vom Stadtrat der Ortsgemeinde Arzfeld gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Arzfeld, den 23.03.2004
Bürgermeister (Vor Arzfeld)

Bekanntmachungskräfte

Der Bebauungsplan ist am 23.03.2004 ersichtlich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung während der Dienststunden und zweimal wöchentlich über einen Zeitraum von vier Wochen im Rathaus der Ortsgemeinde Arzfeld ausliegen wird. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich.

Arzfeld, den 23.03.2004
Bürgermeister (Vor Arzfeld)

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.03.2004 bis 22.04.2004 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Datum der Auslegung wurden am 23.03.2004 mit dem Hinweis, zur Besichtigung und Anregung während der Auslegungstrift vorgebracht werden können.

Arzfeld, den 23.03.2004
Bürgermeister (Vor Arzfeld)

Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte gemäß dem 26.02.2004 beschlossenen Beschluss.

Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Stadtratssitzung vom 23.03.2004 beraten und beschlossen. In seiner Sitzung vom 23.03.2004 hat der Stadtrat der Ortsgemeinde Arzfeld den Planentwurf für das Öffentlichkeitsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Arzfeld, den 23.03.2004
Bürgermeister (Vor Arzfeld)

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Ortsgemeinde Arzfeld hat am 23.03.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als S A 1.2 U N G beschlossen.

Arzfeld, den 23.03.2004
Bürgermeister (Vor Arzfeld)

Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungslage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.

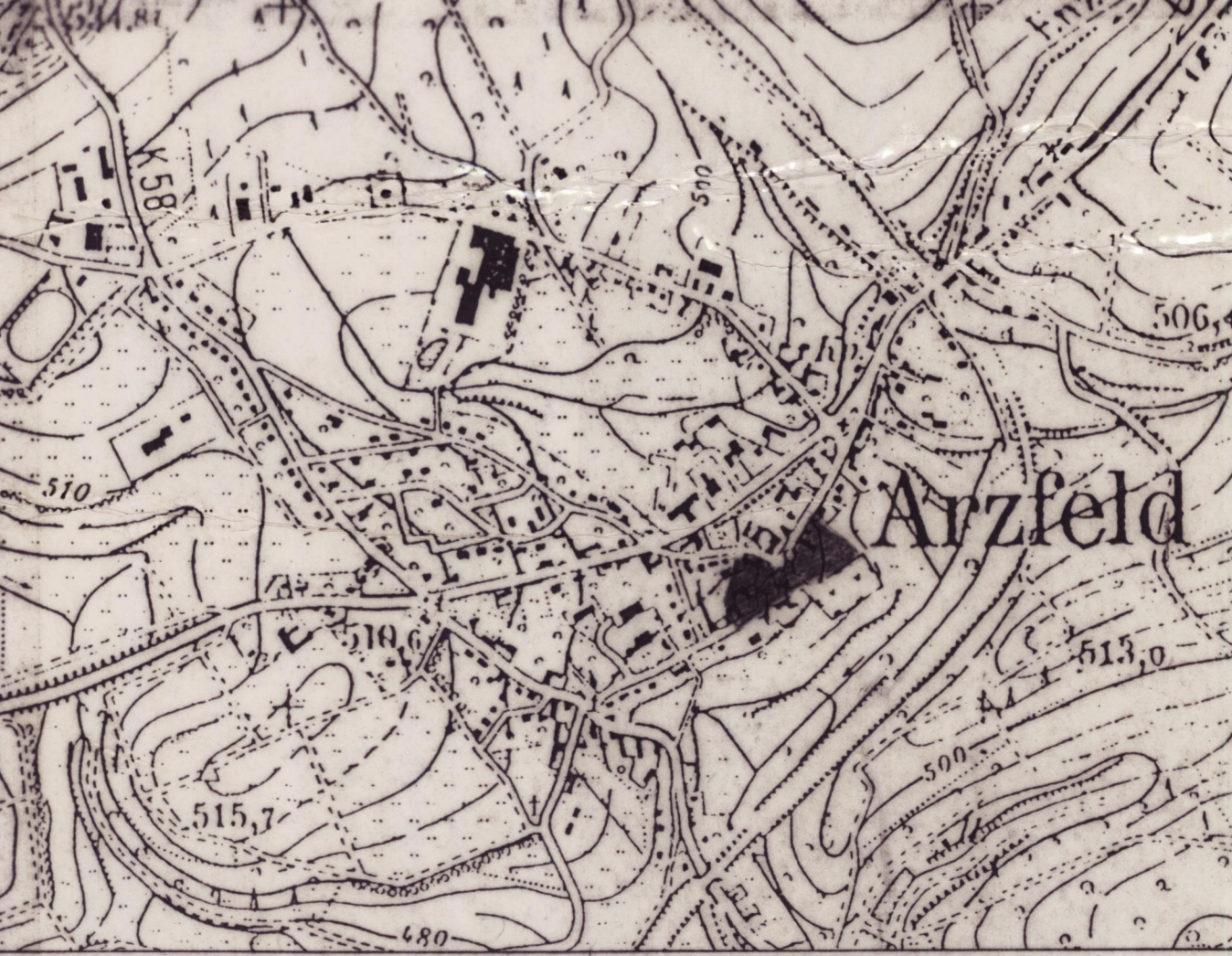
Arzfeld, den 23.03.2004
Bürgermeister (Vor Arzfeld)

- PLANZEICHEN**
1. NACH PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZ V 90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- Mi Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6 Geschößflächenzahl (Beispiel)
- 0,4 Grundflächenzahl (Beispiel)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Beispiel)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- oberirdisch hier: 0,4 kv Freileitung
- unterirdisch hier: 0,4 kv und 20 kv Kabelleitung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
- o öffentl. Grünfläche
- p private Grünfläche

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- hier: Flächen für die Wasserversickerung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen Schutz und Pflege und zur Entwicklung von Natur und (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzen v. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzen v. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. SONSTIGE DARSTELLUNGEN
- | | |
|-----|-----|
| Mi | II |
| 0,4 | 0,6 |
| SD | o |
- Nutzungsschablone (Beispiel)
- SD Satteldach
- Hauptgebäudefirstrichtung
- Maßangabe
- 2,00
- 2,00-

- TEXTFESTSETZUNGEN**
- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzung
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB) Als Art der baulichen Nutzung wird festgelegt: Mi (Mischgebiet)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB) sowie Zahl der Vollgeschosse: Es wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO) Diese Festsetzung berührt nicht die bereits vorhandenen baulichen Anlagen, für die Bestandsschutz besteht. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Stellung der Hauptgebäude- und Firstrichtung ist im Plan durch das Symbol festgesetzt.
- 1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen Die Maximallinie der Traufe darf 6,50 m, gemessen an der Straßenoberkante des Eingangsniveaus, nicht überschreiten.
- 1.5 Stellplätze Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Vorschriften der LBauO Rheinland-Pfalz sind zu beachten.
- 1.6 Für das 20 kv- und 0,4 kv-Kabel wird ein Schutzstreifen von 1,00 m Breite (0,5 m beidseitig der Leitungsschneise) festgelegt, in dem jegliche Bebauung und Bepflanzung untersagt ist.
- 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzung
- 2.1 Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen berühren nicht die bereits vorhandenen baulichen Anlagen, für die Bestandsschutz besteht.
- 2.2 Äußere Gestaltung Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden. Die Außengestaltung der Fassaden in Holz darf incl. der dann liegenden Tür- und Fensteröffnungen maximal 30 % der Gesamtfassade betragen.
- 2.3 Dachgestaltung - Dachform Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 40 - 48 Grad zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig. Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig. Als Abstand vom Ortsgang sind mind. 1,50 m einzuhalten. Spitzgauben sind bis zu einer Breite von 2,50 m zulässig. Als Mindestabstand zwischen den Gauben ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Bei Walmdächern muss ein Mindestabstand von 1,25 m (an der engsten Stelle) zum Giebel eingehalten werden. Der Dachüberstand darf allseitig nicht mehr als 30 cm betragen. Bei Dachgauben ist die Traufe durchzuführen. Der senkrechte Abstand von der Dachgaube bis zum First muss mindestens 1,00 m betragen. Zwerchgiebel dürfen ein Viertel der Trauffläche nicht überschreiten. Die Dacheindeckungen sind mit ortstypischen, dunkelfarbigem Material zu versehen. Fernsehantennen sind je nach Standort an Dach und Wand farblich anzupassen.
- 2.4 Garagen Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form wie Blech-, Rund-, Zeit- oder Klappgaragen sind nicht zulässig.

- 2.5 Einfriedungen Einfriedungen der Grundstücke sind in Hecken mit einheimischen Gehölzen oder naturbelassenen Holzzaunen zulässig. Zäune über 0,80 m Höhe sind nicht zulässig.
- 2.6 Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistungen zulässig. Eine Anbringung von Anlagen an oder auf Dächern sowie am Giebel ist ausgeschlossen. Die Werbeanlagen dürfen über dem 1. Vollgeschoss bis max. 1,00 m Höhe (Oberkante Werbeanlage) angebracht werden.
- 3.0 Landespflegerischer Planungsbetrag
- A Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
 - Das bei einer Neubebauung der Grundstücke Hauptstraße 17-21 anfallende Niederschlagswasser ist einer örtlichen Versickerung zuzuführen. Dazu sind auf den Grundstücken flache, bewachsene Erdmulden mit einem Fassungsvermögen von 50 l pro m² versiegelter Grundfläche anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Überschüssiges Wasser kann vorbehaltlich der Zustimmung der Verbandsgemeindewerke in die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeführt werden.
- B Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB
- Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind mit einer Abkantung von max. 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
 - Für Bepflanzungen sind überwiegend standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
 - Bäume 1. Ordnung: Rölblich (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) u.a.
 - Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Erle (*Alnus glutinosa*), halb- und hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten u.a.
 - Sträucher: Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hasel (*Corylus avellana*) u.a.
 - Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig; für Heckenpflanzungen dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.
- C Festsetzung zur Umsetzung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 135a (1) BauGB
- Die Anlagen zur Wasserversickerung und die Durchführung der festgesetzten Pflanzgebote sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens 1 Jahr nach Bezug des Gebäudes auszuführen.
- D HINWEISE
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischen zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
 - Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung etc. zu verwenden.



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Arzfeld Teilgebiet "Alter Ortskern"

KRINGS - THELEN ARCHITECTEN STADTPLANER

PROF. DIPL.-ING. WALTER J. KRINGS
DIPLO. DES. FH ROLAND THELEN

5450 DAUM, MAINZER STRASSE 13, TEL. 06592-7038, FAX 7301