BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE ARZFELD "HINTER ZWANKEN"

Maßstab 1: 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

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. Nutzungen nach § 4(2)2 und 3 BauNVO sind ausschließlich bei dem mit Ziffer 2.1 bezeichneten Bereich zulässig.
3. Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. folgende Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig:
   - in den mit Ziffern 2 und 2.1 bezeichneten Bereichen max. 4 je Wohngebäude
   - in den mit Ziffer 1 bezeichneten Bereichen max. 3 je Wohngebäude.
4. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen in Ansatz zu bringen.
5. Die in der Planzeichnung dargestellte EG-Fußbodenhöhe über NN wird als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
6. Die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellten Grünflächen dürfen je Grundstück bis zu 6,0 m zur Herstellung einer Zufahrt unterbrochen werden.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Es sind geneigte Dächer von 25° - 45° Dachneigung zulässig. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
3. Festsetzung der Firsthöhe:
   - Bereich Ziffer 1 — max. 8,50 m ab OKFF EG;
   - Bereich Ziffer 2 und 2.1 — max. 10,50 m ab OKFF EG.
4. Festsetzung der Traufhöhe:
   - Bereich Ziffer 1 — max. 4,50 m ab OKFF EG;
   - Bereich Ziffer 2 und 2.1 — max. 6,50 m ab OKFF EG.

   Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
5. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben zulässig.
   Bei eingeschossiger Bauweise darf die Einzelbreite max. 3,0 m und die Addition der Gaubenbreite max. 2/3 der Firstlänge betragen. Bei zweigeschossiger Bauweise darf die Einzelbreite max. 1,0 m und die Addition der Gaubenbreite max. 25% der Firstlänge betragen.
   Bei eingeschossiger Bauweise kann im Wege der Ausnahme gem. § 31(1) BauGB bei Errichtung von Fledermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach die Breite der Einzelgaube bis max. 8,0 m zugelassen werden.
6. Glasierte Dacheindeckung sowie Eindeckungen in den Farbtönen „grün" und „blau" sind unzulässig.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, 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, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen 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. mit einem Fassungsvermögen von 50 l pro m² versiegelter Grundfläche 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 zusammen mit dem im Straßenraum anfallenden Wasser an die Rückhalte- und Versickerungsmulden auf die Flächen K1 und K2 abgegeben.
3. Auf Kompensationsfläche K1 und K2 werden flache, naturnah gestaltete Erdmulden zur Versickerung von Niederschlagswasser angelegt. Die Fläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen regionaler Sorten oder mit Wildobstsorten zu bepflanzen und ohne den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden zu bewirtschaften.

D) Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
2. Auf den in der Planzeichnung dargestellten „Flächen für die Pflanzung von Gehölzen" und auf Fläche K2, sind mit einem Abstand von max. 15 m großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen und mit einer Wildstrauchhecke flächig zu unterpflanzen.
3. Pro angefangene 150 m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
4. Die Erschließungsstraßen sind beidseitig mit Laubbäumen in einem Pflanzabstand von max. 30 m zu begrünen.
5. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf den Flächen K1 und K2 ausschließlich standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
   Bäume 1. Ordnung: Rotbuche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus) u.a.
   Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), (Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Holzapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster), hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten u.a.
   Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Wildrosen (Rosa canina u.a.), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Schlehe (Prunus spinosa) u.a.
6. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig; für Heckenpflanzungen dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.

E) Festsetzungen gem. § 1a(3) und § 135 BauGB

1. 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.
2. Die Flächen K1 und K2 sind allen neu bebaubaren Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Versiegelungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach anteilig zu 32 % auf die Verkehrsflächen und zu 68 % auf die Baugrundstücke.

Hinweise

1. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung etc., zu verwenden.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
4. 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 Wendeplatte abzustellen.

Planzeichen für Bauleitpläne

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

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet — WA

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. — II

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude
Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

Hinweis auf Nutzungsschablone, z.B. — 1

Bauweise, Baugrenzen

Nur Einzelhäuser zulässig — E

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Parkfläche — P

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Fußweg — FW

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Entwässerungsgraben

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen-Nr. Ausgleichsmaßnahme — K1

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhalten Einzelbaum

Anpflanzen Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

Hauptfirstrichtung

Firstrichtung wahlweise

Festgesetzte EG-Höhe über NN — E = 492,00

vorhandene Geländehöhen über NN — 490,00

Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Pfalz.

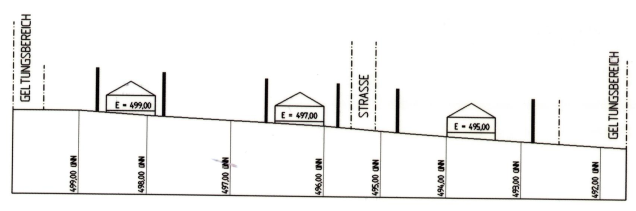
Nutzungsschablonen

1	
WA	3 WE
I	E
0,3	0,6

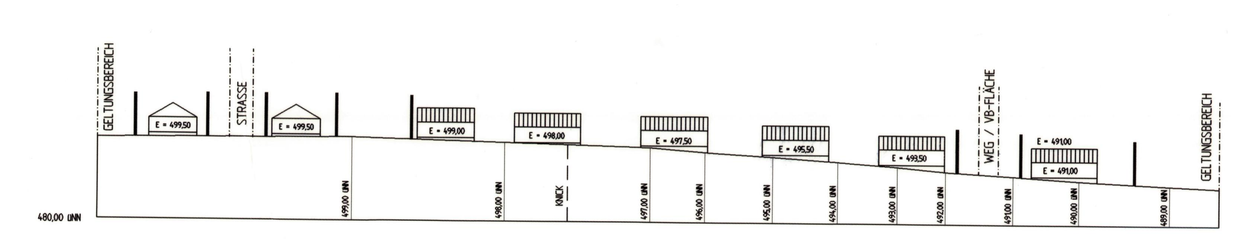
2	
WA	4 WE
II	ED
0,4	1,0

2.1	
WA	4 WE
II	E
0,4	1,0

SCHNITT: A-A M. 1:1000



SCHNITT: B-B M. 1:1000



Städtebauliche Planung

STOLZ + KINTZINGER
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
MAARSTR. 25 · TRIER · T. 24026 · F. 24028

Landespflegerischer Planungsbeitrag

BIELEFELD + GILLICH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Tel. 06 51 / 4 15 97
Fax 06 51 / 4 11 42
D-54290 Trier
Kaiserstraße 15

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB 86) i.d.F. der Bekanntmachung vom (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt gültigen Fassung.
2. Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), in der zuletzt gültigen Fassung.
3. § 233 Baugesetzbuch (BauGB 97) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), insbesondere die §§ 1 bis 23.
5. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), insbesondere die §§ 1 bis 3, sowie DIN 18003.
6. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S.19).
7. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S.280), insbesondere die §§ 3, 5, 5a, 6 und 17.
8. Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S.11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69).
9. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S.880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I S.1498), insbesondere der § 50.
10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. S.2110).
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das 3. Landesgesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.03.1996 (GVBl. S. 152), insbesondere die §§ 24 bis 27.

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

Prüm, den 19.03.99
Katasteramt

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

________, den ________
Katasteramt

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 07.05.96 gem § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 07.04.97 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.

54687 Arzfeld, den 08.04.97
Stadt-/Gemeindeverwaltung
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.08.98 bis 25.09.98 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.08.98 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

54687 Arzfeld, den 26.09.98
Stadt-/Gemeindeverwaltung
Im Auftrag

Der Stadt-/Gemeinderat Arzfeld hat am 14.12.98 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

54687 Arzfeld, den 16.12.98
Stadt-/Gemeindeverwaltung
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Texfestsetzungen wird gemäß § 233 i.V.m. den §§ 10 Abs. 2 und 8 Abs. 4 BauGB 97 mit Schreiben vom 24.06.1999, Az.: 14/9721150/8

genehmigt.

54634 Bitburg, den 24.06.1999
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

(Gerhard Annen)

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am ________ bei der Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung ________ angezeigt worden.

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

________, den ________
Im Auftrage:

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum ________ nicht geltend gemacht.

________, den ________
Im Auftrage:

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

54687 Arzfeld, den 02.08.99
Ortsbürgermeister/Bürgermeister
Ernst Hitges

Die Genehmigungsverfügung der ~~Bezirksregierung~~/der Kreisverwaltung vom 24.06.99 / ~~die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom ________ bis ________~~ ist am 31.07.99 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden der VGV Arzfeld von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

54687 Arzfeld, den 02.08.99
Stadt-/Gemeindeverwaltung
Im Auftrag

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.

54687 Arzfeld, den 14.07.99
Ortsbürgermeister
Ernst Hitges