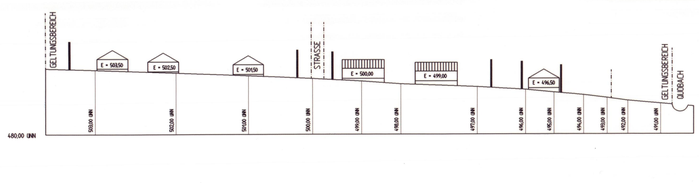
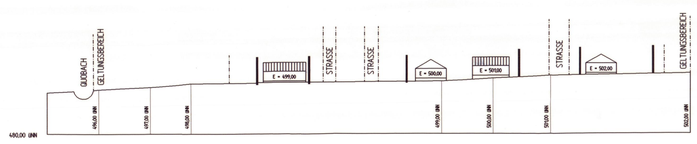
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE ARZFELD "QUOBACH III"

Maßstab 1:500

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

Nutzungsschablonen

1 + 1.1	WA	3 WE		2 + 2.1	WA	4 WE		3	WA	4 WE
	I	E			II	E			II	o
	0,3	0,6			0,4	1,0			0,4	1,0

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 3 bezeichneten Bereich zulässig.
3. Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. folgende Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig:
   – in den mit Ziffern 2, 2.1 und 3 bezeichneten Bereichen max. 4 je Wohngebäude,
   – in den mit Ziffern 1 und 1.1 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.
7. Folgende Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB zulässig:
   – Zusätzliche Vollgeschosse gem. § 2(4)1 LBauO sind in den mit Ziff.1.1 und 2.1 bezeichneten Bereichen im UG zulässig, sofern sich dies aufgrund der natürlichen Geländesituation ergibt.

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. Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB sind zulässig bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach.
3. Festsetzung der Firsthöhe:
   – Bereich Ziffer 1, 1.1 max. 8,50 m ab OKFF EG;
   – Bereich Ziffer 2, 2.1 und 3 max. 10,50 m ab OKFF EG.
4. Festsetzung der Traufhöhe:
   – Bereich Ziffer 1, 1.1 max. 4,50 m ab OKFF EG;
   – Bereich Ziffer 2, 2.1 und 3 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.
7. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,0 m zulässig. Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig.
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 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, Rasengittersteln, 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 an die Kompensationsflächen K1+K2 abgegeben. Die Innerhalb des Baugebietes liegenden Grundstücke und die Straßenentwässerung werden über offene Gräben an die Flächen zur Wasserversickerung angebunden.
3. Auf den Flächen K1+K2 sind entlang des Quobaches flache, begrünte Erdmulden für die Versickerung des Überlaufes von den Privatgrundstücken und der Straßenentwässerung anzulegen. Die Versickerungsmulden dürfen keine Verbindung mit dem Quobach erhalten. Überschüssiges Wasser kann durch breitflächigen Überlauf dem Quobach zufließen.
4. Die Kompensationsflächen K1+K2 werden am Ufer des Quobaches in einer Breite von mindestens 5 m mit einem Bachuferwald bepflanzt. Zur Pflanzung sollen für diesen Bereich standortgerechte Gehölzarten der Pflanzliste D6 verwendet werden. Die übrigen Flächenteile bleiben der Sukzession überlassen oder können bei Bedarf ohne den Einsatz von Dünger und Pestiziden offengehalten werden.

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

1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
2. Pro angefangene 150 m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
3. Die Erschließungsstraße ist beidseitig mit Laubbäumen in einem Pflanzabstand von max. 30 m zu begrünen.
4. Auf den in der Planzeichnung dargestellten "Flächen für die Pflanzung von Gehölzen" sind mit einem Abstand von max. 15 m großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen und mit einer Wildstrauchhecke flächig zu unterpflanzen.
5. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf den Flächen K1+K2 ausschließlich standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
   Bäume 1. Ordnung:
   Stieleiche (Quercus robur), Spitzahorn, (Acer platanoides), Rotbuche (Fagus sylvatica), Berguime (Ulmus glabra), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Winterlinde (Tilia cordata) u.a.
   Bäume 2. Ordnung:
   Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Birke (Betula pendula), Holzapfel (Malus sylvestris), hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten u.a.
   Sträucher:
   Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Wildrosen (Rosa canina u.a.), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), u.a.
6. Für Pflanzungen auf den Flächen K1+K2 sind auf einem 10 m breiten Streifen entlang des Quobaches ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze der Bachaue zu verwenden. Geeignet sind z.B.
   Bäume:
   Schwarzerle (Alnus glutinosa), Bruchweide (Salix fragilis), Esche (Fraxinus excelsior)
   Sträucher:
   Grauweide (Salix cinerea), Purpurweide (Salix purpurea), Korbweide (Salix viminalis)
7. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig; für Heckenpflanzungen dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.

E) Umsetzung und Zuordnung landespfl. Maßnahmen gem. § 1a und § 135 BauGB

1. Versickerungsmulden auf den öffentlichen Flächen sind von der Gemeinde zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraßen anzulegen.
2. 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.
3. Maßnahmen auf den Flächen K1+K2, öffentlichen Grünflächen sowie auf der Wegeparzelle „Kreuzweg" sind allen neu bebaubaren Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Versiegelungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach anteilig zu 34 % auf die Verkehrsflächen und zu 66 % 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

Offene Bauweise — o

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Parkfläche — P

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg — FW

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Entwässerungsgraben

Flächen für die Wasserwirtschaft

Versickerungsfläche

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 = 502,50

vorhandene Geländehöhen über NN — 500,00

Bestandsangaben

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

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB 86) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt gültigen Fassung.
2. Maßnahmengesetz zum BauGB (MaBGB-Maßnahmen) 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 5, sowie DIN 18003.
6. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 06.09.1986 (GVBl. S.10).
7. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S.263), insbesondere die §§ 3, 5, 8a, 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. 65).
9. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S.880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1998 (BGBl. I S.1480), 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.2113).
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das 5. Landesgesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.03.1998 (GVBl. S. 102), insbesondere die §§ 24 bis 27.

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

_____, den 18.03.99
Katasteramt
gez. Hofmann

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

_____, den _____
Katasteramt

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 4.7.96 gem § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Am 3.4.98 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.

_____, den 9.4.98
Stadt-/Gemeindeverwaltung
M. Ruf

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.

_____, den 29.09.98
Stadt-/Gemeindeverwaltung
M. Ruf

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 16.12.98 den Bebauungsplan gem. § 34 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

_____, den 16.12.98
Stadt-/Gemeindeverwaltung

BESCHLOSSEN

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.: 14/9721143/9

g e n e h m i g t.

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.

_____, den 02.08.99
Ortsbürgermeister/Bürgermeister
Gmbr Hilgen

Die Genehmigungserteilung der Bezirksregierung/der Kreisverwaltung vom 24.06.99 /die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom _____ bis _____ ist am 11.01.99 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden Mo Fr Mittwoch von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

_____, den 02.08.99
Stadt-/Gemeindeverwaltung

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

_____, den 14.07.99
Ortsbürgermeister
Gmbr Hilgen