

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE ARZFELD

## Teilgebiet "Quobach III - Am Sonnenhang" 1. Änderung



Maßstab 1:1000

**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EG vom 24.06.2004
- Bauzonierungsverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.2005 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (BGBL S. 58) zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.06.2002 (BGBl. I S. 2500), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.08.2002 (BGBl. I S. 3022)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 21.06.1998 (BGBl. I S. 2064), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 118)
- Landespflegegesetz (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch §§ 42 und 43 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29 / 36)
- Landesmessergesetz (LMEG) in der Neufassung vom 14.02.1984 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155)

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

Der Gemeinderat hat am 01.02.2005 gem. § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes in vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Am 01.02.2005 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 13 Nr.2 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 13 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 21.03.2005 bis 22.04.2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.03.2005 mit dem Hinweis ortsüblich gekennzeichnet, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (4) BauGB erhoben.

den  
Vermessungs- und Katasteramt

den  
Gemeindeverwaltung

den  
Gemeindeverwaltung

Der Gemeinderat Arzfeld hat am 03.05.2005 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 08.02.2001 und gem. § 10 BauGB als Satzung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bescheinigt.

Diese Satzung ist am 14.05.2005 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden im Verwaltungsgebäude Luxemburger Str. 6 vor jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Arzfeld, den 06.05.2005  
Gemeindeverwaltung

Arzfeld, den 06.05.2005  
Gemeindeverwaltung

Beschlossen

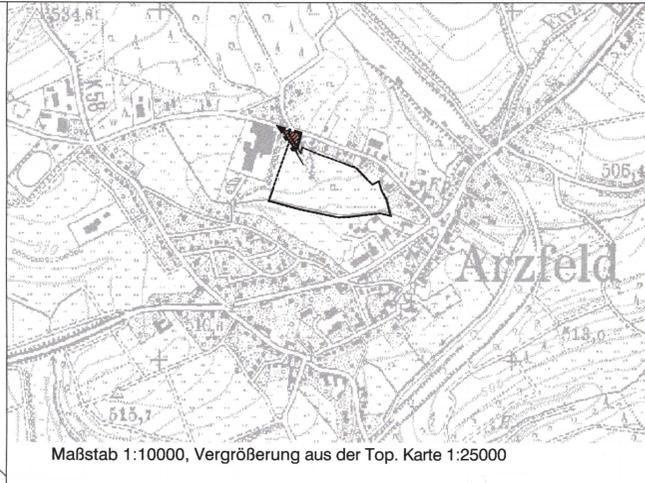
Ausgefertigt

Rechtsverbindlich

Arzfeld, den 06.05.2005  
Gemeindeverwaltung

Arzfeld, den 09.05.2005  
Ortsbürgermeister

Arzfeld, den 17.05.2005  
Gemeindeverwaltung



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN** gem. PlanZV 90

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

Art der baulichen Nutzung	WA
Allgemeines Wohngebiet	
Maß der baulichen Nutzung	II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.	
Füllschema der Nutzungsschablone	
Bereichsbezeichnung, z.B.	
Bauweise, Baugrenzen	
Offene Bauweise	
nur Einzelhäuser zulässig	
Baugrenze	
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)	
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche	
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgänge	
Fußweg	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
Flächensignatur	
Zweckbestimmung: Elektrizität	
Grünflächen	
Öffentliche Grünfläche	
Private Grünfläche	
Entwässerungsgraben (H)	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser (H)	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Maßnahmen-Nr. (s. auch textl. Festsetzungen)	
Anpflanzen Einzelbaum	
Erhalten Einzelbaum	
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Grenze des bestehenden Bebauungsplanes (H)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Vorhandene Geländehöhe über NN (H)	
Hauptfistrichtung	
Fistrichtung wahlweise festgesetzt	
Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen)	
Bestandsangaben	
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Pfalz.	

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9(1) BauGB
- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4(3) - 5 BauNVO sind unzulässig.
  - Nutzungen nach § 4(2)2 und 3 BauNVO sind ausschließlich bei dem mit Ziffer 3 bezeichneten Bereich zulässig.
  - 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.
  - Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen in Ansatz zu bringen.
  - Die in der Planzeichnung dargestellte EG-Fußbodenhöhe über NN wird als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
  - Die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellten Grünflächen dürfen je Grundstück bis zu 6,0 m zur Herstellung einer Zufahrt unterbrochen werden.
  - Folgende Ausnahmen sind gem. § 3(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
- Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfistrichtung festgesetzt.
  - Es sind geneigte Dächer von 25° - 45° Dachneigung zulässig. Ausnahmen gem. § 3(1) BauGB sind zulässig bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach.
  - 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.
  - 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.
  - 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. § 3(1) BauGB bei Errichtung von Fiedermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach die Breite der Einzelgaube bis max. 8,0 m zugelassen werden.
  - Glasierte Dacheindeckung sowie Eindeckungen in den Farbönen „grün“ und „blau“ sind unzulässig.
  - Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestufelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,0 m zulässig. Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig.
  - 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
- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 10(3) LBauO wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
  - 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 z.B. mit einem Fassungsvermögen von 50 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die beliebte 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 Straßentwässerung werden über offene Gräben an die Flächen zur Wasserversickerung angebunden.
  - Auf den Flächen K1 + K2 sind entlang des Quobaches flache, begrünte Erdmulden für die Versickerung des Überlaufes von den Privatgrundstücken und der Straßentwässerung anzulegen. Die Versickerungsmulden dürfen keine Verbindung mit dem Quobach erhalten. Überschüssiges Wasser kann durch brüchigen Überlauf auf dem Quobach abfließen.
  - 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 D verwendet werden. Die übrigen Flächenbereiche bleiben der Sukzession überlassen oder können bei Bedarf ohne den Einsatz von Düngern und Pestiziden offengehalten werden.
- D) Pflanzbindungen und Pflanzgebote** gem. § 9(1)25 BauGB
- Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
  - Pro angefangene 150 m<sup>2</sup> bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Die Erschließungsstraße ist beidseitig mit Laubbäumen in einem Pflanzabstand von max. 30 m zu begrünen.
  - 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 Wildstrauhecke flächig zu unterpflanzen.
  - Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf den Flächen K1 ausschließlich standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
    - Bäume 1. Ordnung:** Stieleiche (Quercus robur), Spitzahorn (Acer platanoides), Rotbuche (Fagus sylvatica), Bergulme (Ulmus glabra), Rotkastanie (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.
  - Für Pflanzungen auf den Flächen K1 + K2 sind auf einem 10 m breiten Streifen entlang des Quobaches ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze der Bachauen 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)
- E) Umsetzung und Zuordnung landespl. Maßnahmen** gem. § 1a und § 135 BauGB
- Versickerungsmulden auf den öffentlichen Flächen sind von der Gemeinde zeitgleich mit dem Vorstufenbau der Erschließungsarbeiten anzulegen.
  - 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. Maßnahmen auf den Flächen K1 + K2, öffentlichen Grünflächen sowie auf der Wegeparzelle „Kreuzweg“ sind allen neu bebauenden 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.

**Wichtig:**  
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

**Verfasser:**  
BÜROGEMEINSCHAFT  
**STOLZ KINTZINGER**  
STADTPLANER SRL ARCHITEKT  
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

**BIELEFELD • GILlich • HECKEL**  
LandschaftsArchitekten BOLA  
54290 Trier • Kaiserstraße 15 • Tel. 0651/14546-0

08/12/2004