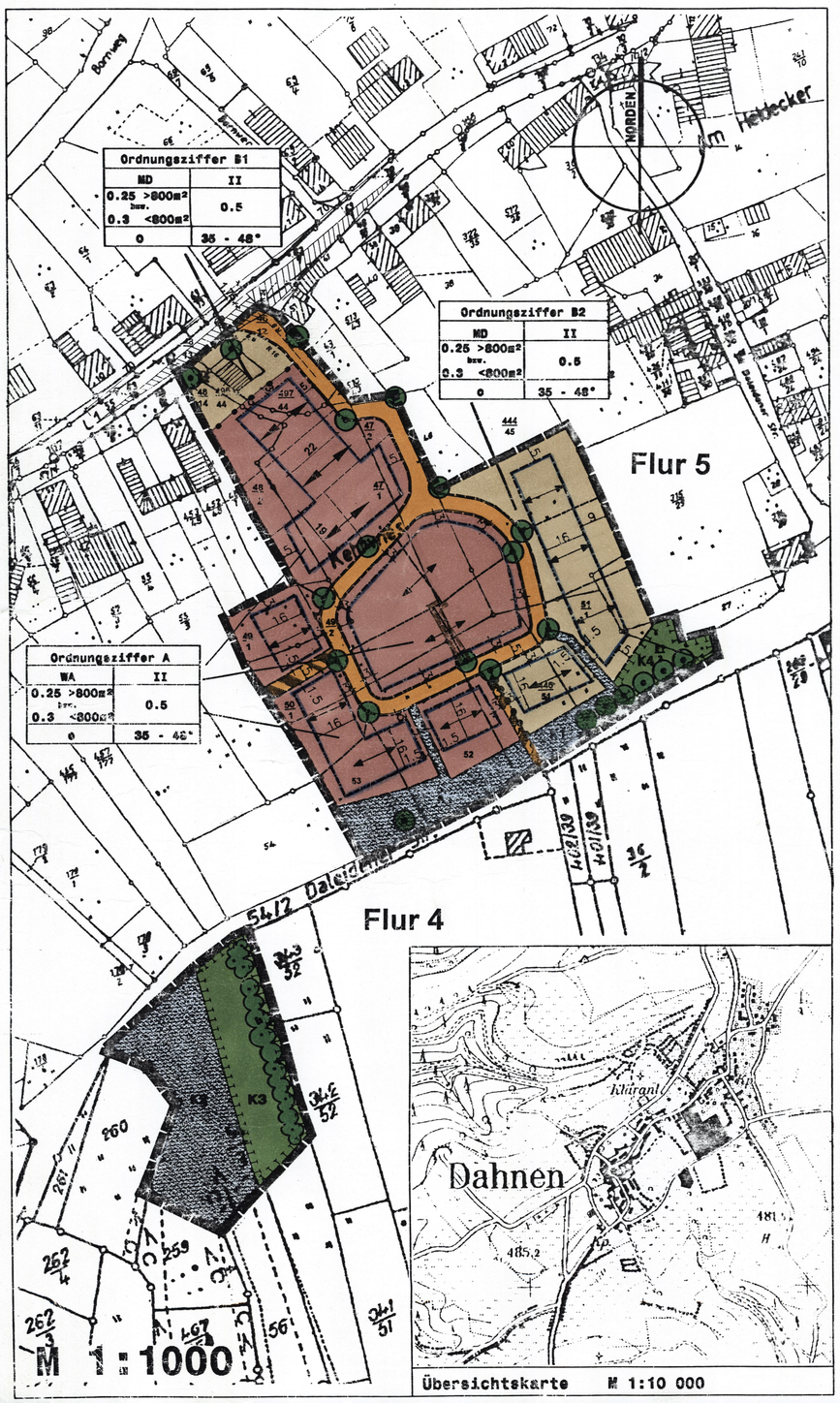
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE DAHNEN
"Kehrwies"



A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB sowie BauNVO

1. Bauliche Nutzung: Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer A wird nach § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4, Absatz 3 BauNVO werden nicht zugelassen.Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer B 1 und B 2 wird nach § 5 BauNVO "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt. Ausgeschlossen werden Nutzungen nach § 5 (2) 1, 2, 8 und 9 BauNVO.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,25 bzw. GRZ 0,3) und die Geschoßflächenzahl (GFZ 0,5) festgeschrieben. Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ - und GFZ - Werte nicht ausgeschöpft sind.
3. Höhe der baulichen Anlagen: Die maximale Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) der Baukörper darf 5,75m betragen. Bezugspunkt hierfür ist der höchste an das Gebäude angrenzende Punkt des Urgeländes.
4. Zahl der Vollgeschosse: Es ist eine II - geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der II - Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoß im Dachraum im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt. Dabei darf jedoch die Wandhöhe von 5,75m (Bezugspunkt wie vor) nicht überschritten werden.
5. Bauweise: Innerhalb dieses Geltungsbereiches ist offene Bauweise festgesetzt.
6. Stellung der baulichen Anlagen: Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung (◄——►) ist zwingend einzuhalten.
7. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 20m2 Grundfläche zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 (6) LBauO

1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

   Es sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 48° zulässig. Eine Abwinkelung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Krüppelwalm ist erlaubt. Garagen sind mit Satteldach in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten. Drempel an Hauptgebäuden sind zulässig, wobei die vorgeschriebene Wandhöhe von 5.75m (Bezugspunkt wie vor) nicht überschritten werden darf. Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Spitzgaupen erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Innenkante der Giebelwand von mindestens 1m einzuhalten. Die Höhe der Gaupen darf max. 2m betragen, die Breite max. 1,80m. Bei Spitzgaupen darf das Gaupendach abgewalmt werden, die Breite des Gaupenfensters muß kleiner sein als seine Höhe. Dachteinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.
2. Äußere Gestaltung der Gebäude

   Fassade:
   Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind ausschließlich Kellenstrich- oder Reibeputze zulässig. Ausgeschlossen werden ortsuntypische, aufwendige Ziehputze. Holzverkleidungen sind bis max. 30% der Gesamtfassadenfläche (ohne Fensterfläche) erlaubt. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

   Dach:
   Die Dacheindeckung ist in anthrazit - farbenem oder schwarzem Material auszuführen (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Betondachsteine). Dachverglasungen und nicht blendende Sonnenkollektoren sind erlaubt. Wellplatten sind als Bedachungsmaterial ausgeschlossen, ebenso glasierte Dacheindeckungen.
3. Gestaltung der Außenanlagen:
   Aufschüttungen und Abtragungen sind bis zu einer Höhe von 0.70m erlaubt. Bezugspunkt hierzu ist das natürliche Gelände. Einfriedungen sind als Mauern (max. 0.50m hoch), Staketenzäune (max. 0.90m hoch) oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

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

1. Für die Befestigung von Außenflächen (Park- und Stellplätze, 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, Porenpflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke u. a.
2. Das nicht als Brauchwasser dienende, anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Versickerung bzw. Rückhaltung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Erdmulden, Gräben, Mulden-Rigolen-System o. ä. anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Ist eine vollständige Rückhaltung auf den Privatgrundstükken wegen Platzmangel oder wasserundurchlässiger Böden nicht möglich, wird überschüssiges Niederschlagswasser an die Flächen für die Wasserwirtschaft (K 1, K 2) abgegeben. Hier sind flache, bewachsene Erdmulden anzulegen, die auch zur Aufnahme des aus dem Straßenraum abfließenden Wassers bestimmt sind. Von Fläche K 2 aus wird nicht zurückhaltbares Wasser breitflächig in den unterhalb liegenden Tafeinschnitt abgegeben. Eine gezielte Einleitung des Wassers über einen Graben o. a. ist nicht zulässig.
3. Die Flächen K 3 und K 4 sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und extensiv ohne Dünger- und Pestizideinsatz zu unterhalten. Fläche K 3 kann beweidet oder als Mähwiese genutzt werden. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.
4. Fläche K 1 ist mit einer Grasansaat zu versehen und ohne Dünger- und Pestizideinsatz zu unterhalten. Vorhandene Gehölze sind, soweit möglich, zu erhalten.
5. Fläche K 2 kann ohne Dünger- und Pestizideinsatz als Grünland genutzt werden. Ist eine Nutzung nicht sichergestellt, bleibt die Fläche der Sukzession überlassen.

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

1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.
2. Pro 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei werden die in der Planunterlage eingetragenen Pflanzungen im Straßenraum angerechnet.
3. In der Planzeichnung eingetragene Einzelbäume und Gehölze sind mit einer Abweichung von max. 3 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht angewachsene Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode durch Nachpflanzung zu ersetzen.
4. An den Grundstücksgrenzen, die die Grenze des Geltungsbereiches bilden, sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen folgender Arten zu pflanzen, z.B.: Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Weißdorn (Gataegus monogyna), Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Schlehe (Prunus spinosa).
5. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf den mit K 1 bis K 4 bezeichneten Flächen ausschließlich, standortgerechte Laubholzarten zu verwenden , z.B.

   Bäume erster Ordnung:
   Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Buche (Fagus sylvatica), Feldulme (Ulmus minor), Winterlinde (Tilia cordata)

   Bäume zweiter Ordnung:
   Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hochstämmige Obstbäume

   Sträucher:
   Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Schlehe (Prunus spinosa)

E Festsetzungen nach § 8 u. § 8a BnatSchG

1. Die an der Erschließungsstraße eingetragenen Laubbäume sind im Zuge des Endausbaus der Straße von der Ortsgemeinde zu pflanzen. Dabei ist eine Pflanzung auf Privatgrundstücken vom jeweiligen Eigentümer zu dulden und dauerhaft zu unterhalten. Die übrigen Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind mit der Bezugsfertigkeit der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens jedoch innerhalb von 2 Jahren durchzuführen.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2253)
2. Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626)
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. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
5. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
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).
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d. F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO), i. d. F. 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Dritte Landesgesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.03.1996 (GVBl. S. 152).
11. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977, zuletzt geändert am 01.04.1991 (GVBl. S. 124).
12. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Neufassung vom 19.04.1994.
13. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG Denkmalschutz und -pflegegesetz) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesarchivgesetz vom 05.10.1990 (GVBl. S. 277).

Der Stadt / Gemeinderat hat am 26.04.1995 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 24.11.1995 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung 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 28. Nov. 1997
Stadt-/Gemeindeverwaltung
Verbandsgemeindeverwaltung 54687 Arzfeld

Der Stadt-/Gemeinderat Dahnen hat am 13.04.98 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Dahnen, den 12.10.98
Stadt-/Gemeindevertreter
(Petri Philippe)

Lieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am ____ bei der Bezirksregierung / 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:

Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung / der Kreisverwaltung vom 31.7.99 / der Durchführung s.m. Anzeigenverfahrens vom ____ bis ____ ist am 23.7.99 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden

bei Stadt Arzfeld

von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

54687 Arzfeld, den 29.1.99
Stadt-/Gemeindeverwaltung
Im Auftrag: Verbandsgemeindeverwaltung 54687 Arzfeld

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

Prüm, am 22.10.1998
Katasteramt
Vermessungsdirektor

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

____, am ____
Katasteramt

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eine Monats in der Zeit vom 3.2.97 bis 3.3.97 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.01.1997 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

54687 Arzfeld, den 07. April 1998
Im Auftrag: Stadt-/Gemeindeverwaltung
Verbandsgemeindeverwaltung 54687 Arzfeld

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Texfestsetzungen wird gemäß § 233 BauGB 97 i.V.m. den §§ 11 und 8 Abs. 4 BauGB 86 mit Schreiben vom 12.01.1999, Az.: 14/9705187/09

genehmigt.

54634 Bitburg, den 12.01.1999
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:
(Gerhard Ahnen)

AUSFERTIGUNG

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

Dahnen, den 29.1.99
Ortsbürgermeister/Bürgermeister
(Petri Philippe)

2. Die Flächen K 1 bis K 4 sind gemäß § 8a (4) BnatSchG allen Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt anteilig zu 30 % auf die Verkehrsflächen, zu 60 % auf das Wohngebiet (Ordnungsziffer A und B 2) und zu 10 % auf den Dorfplatz (Ordnungsziffer B 1)

F Hinweise

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzutragen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 lm² bedachter Grundfläche auf den Grundstükken aufzufangen und in den Gebäuden als Brauchwasser (z. B. Bewässerung von Gärten, Grünanlagen etc.) zu verwenden.
3. Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 werden für ratsam gehalten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Flurstücksgrenze
- 45 Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- vorh. Nebengebäude

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	max.Anzahl der Geschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung

BAUWEISE - BEGRENZUNGEN

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung der Festsetzungen und Nutzungen

ERSCHLIESSUNG - GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg
- Erhalt vorhandener Gehölzgruppen
- Erhalt vorhandener Einzelgehölze
- Pflanzgebot für Einzelgehölze
- Flächen für die Wasserwirtschaft K1 und K2
- Kompensationsfläche K3 und K4

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

- Plangebiet in der Übersichtskarte
- Hauptfirstrichtung
- mit Leitungsrechten belastete Flächen
- freizuhaltender Sichtbereich

BESTANDSANGABEN

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

PLANUNGSBÜRO LENZ & PARTNER

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE DAHNEN

" Kehrwies "

o Planfassung zur Offenlage .....

X Planfassung zur Genehmigung .....

VERBANDSGEMEINDE ARZFELD