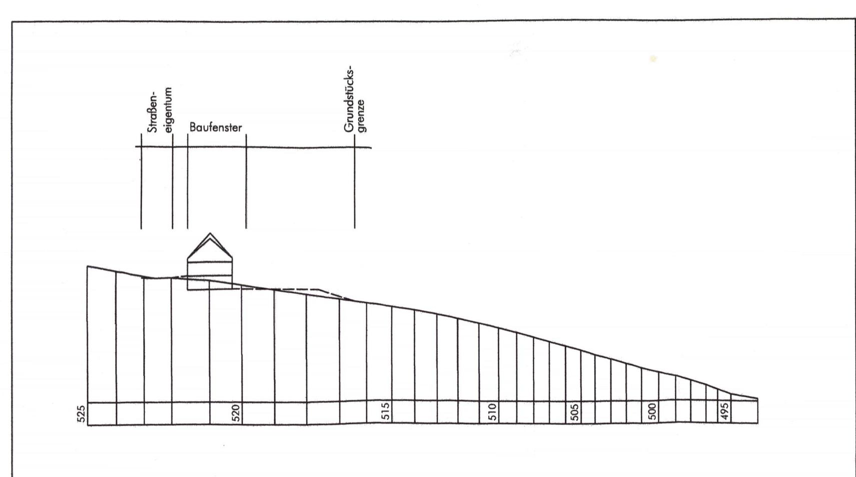
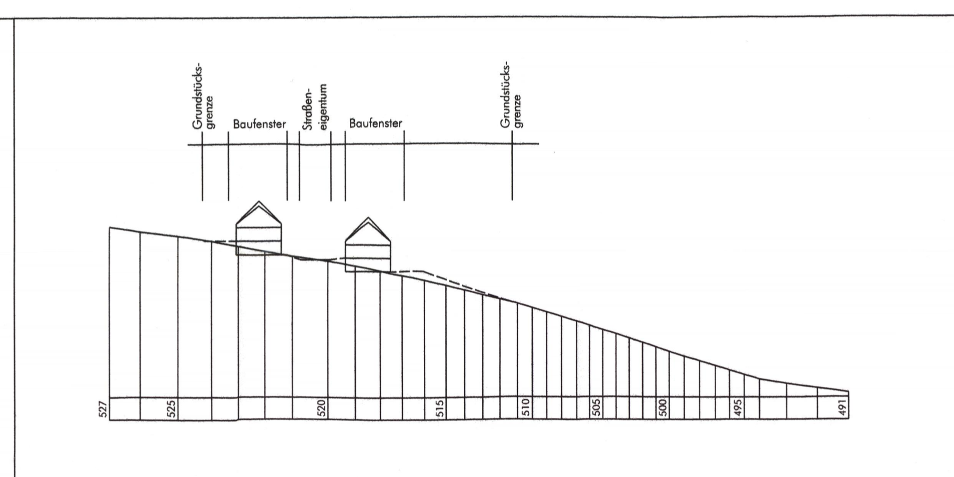
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE OBERPIERSCHEID "Im Fuhrweg"

WA	II
Grundstücke < 1.000m²: GRZ 0,25	GFZ 0,50
Grundstücke > 1.000m²: GRZ 0,20	GFZ 0,40
o, ED	38-45°

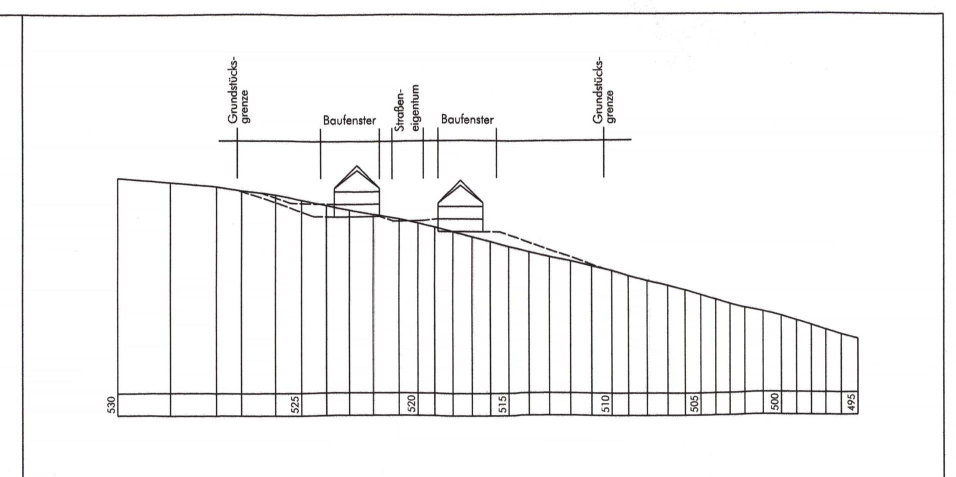
Plangebiet M 1: 1000



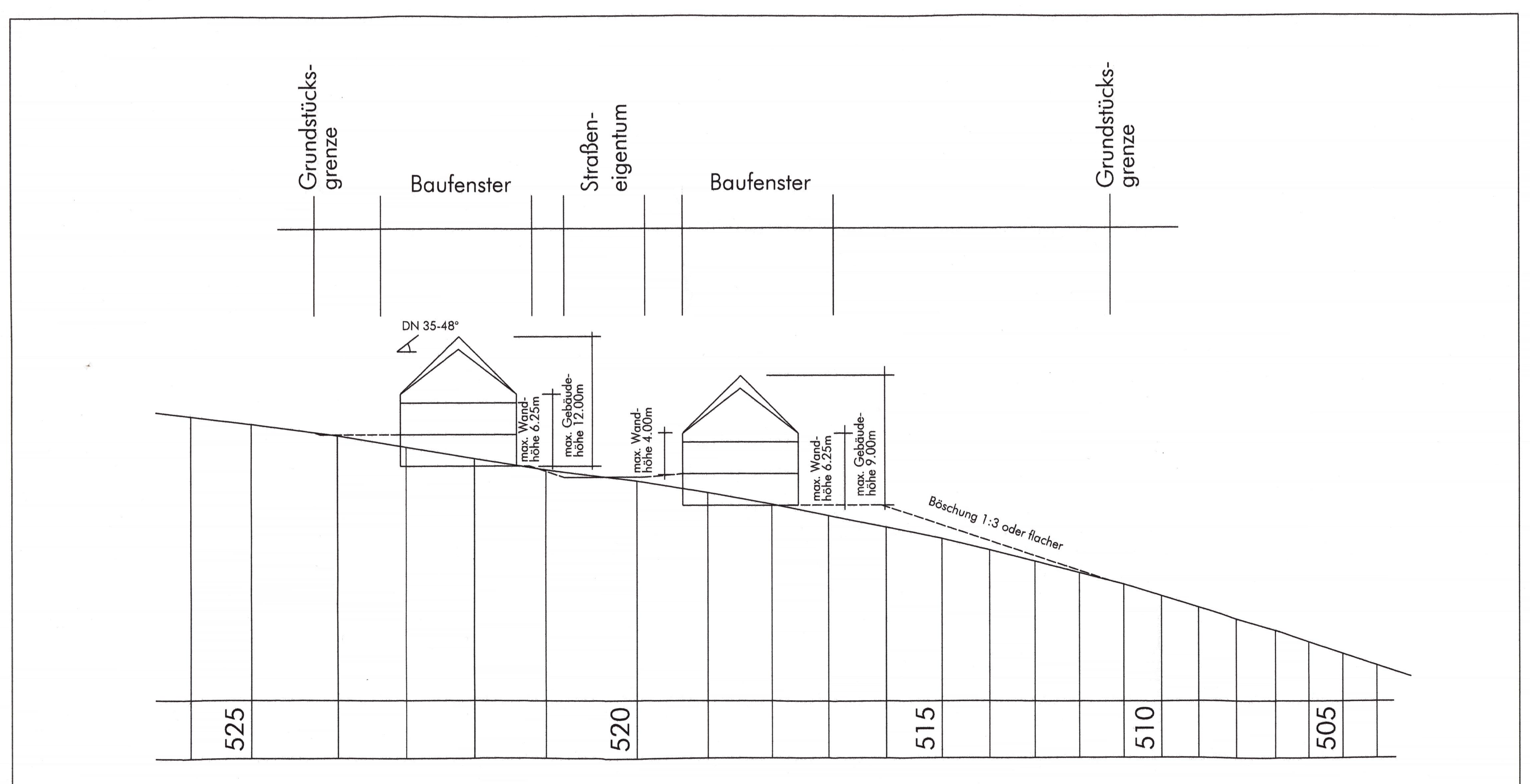
Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C M 1: 1000



Systemschnitt (ohne festen Maßstab)

Übersichtskarte M 1:10 000

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

1. Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 2:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgeschrieben, es wird festgesetzt:

für Baugrundstücke, die kleiner als 1.000 m² sind	GRZ = 0,25	GFZ = 0,50
für Baugrundstücke, die größer als 1.000 m² sind	GRZ = 0,20	GFZ = 0,40

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 - Werte nicht ausgeschöpft werden können.
Bei der Ermittlung der Grundfläche ist eine Überschreitung nach § 19 BauNVO nicht zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw., jedoch ausgenommen Garagen) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

Die festgesetzte maximale Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe (Firstpunkt) der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

für die bergseitigen Grundstücke :			
	max. Wandhöhe		6,25 m
	max. Firsthöhe		12,00 m
für die talseitigen Grundstücke:			
	max. Wandhöhe	straßenseitig	4,00 m
	max. Wandhöhe	talseitig	6,25 m
	max. Firsthöhe		9,00 m

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen First- und Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut, gemessen in der Mitte der Wand) wird gemäß § 18 BauNVO die Straßenoberfläche der neuen Erschließungsstraße festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (= Straßenachse) gemessen.
Steigt oder fällt das Gelände vom Baugrundstück zum Bezugspunkt, so ist die maximal zulässige Wandhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles (bergseitig: zwischen 15 % und 16%; talseitig: zwischen 12% und 20%) zu verändern.

Ausnahme: Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden unterliegen nicht zwingend dieser Festsetzung, sondern dürfen dem Bestand angepasst werden.

4. Zahl der Vollgeschosse:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben, eine Überschreitung der Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoss im Dachraum im Sinne des § 2 Absatz 4 LBauO handelt. Dabei darf jedoch die vorgeschriebene Wand- und Firsthöhe (Bezugspunkt wie vor) nicht überschritten werden.

5. Stellung der baulichen Anlagen:

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung (◄──►) ist zwingend einzuhalten.

6. Bauweise:

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, Reihenhäuser dagegen sind unzulässig.
Bei Gebäudeunterkellerung sind die Keller konstruktiv gegen drückendes Wasser (Hangwässer) gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als "weiße Wanne" auszubilden.

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

1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

Es sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 45° zulässig. Eine Abwinkelung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Krüppelwalm ist erlaubt. Der Dachüberstand des Ortganges darf 15cm, der Traufe 30cm nicht überschreiten.
Drempel sind zulässig, wobei die jeweils vorgeschriebene Wandhöhe nicht überschritten werden darf.
Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder als extensiv begrüntes Flachdach zu errichten.

Dachaufbauten sind als Schlepp- und Spitzgaupen erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mindestens 1m einzuhalten. Die Höhe der Gaupen darf max. 1,40m betragen, die Breite des Gaupenfensters muss kleiner sein als seine Höhe (stehende Formate), wobei die Breite des Fensters max. 1,20 m betragen darf. Bei Spitzgaupen darf das Gaupendach abgewalmt werden.
Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

Ausnahme: Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden unterliegen nicht zwingend dieser Festsetzung, sondern dürfen dem Bestand angepasst werden.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Fassade:
Als Fassadenmaterial sind Putzflächen als Kellenstrich- oder Reibeputze erlaubt, Putzflächen mit Musterstrukturen sind unzulässig. Holzhäuser in Holzskelettbauweise sind erlaubt, Holzhäuser in Holzblockbauweise (z. B. Rundstamm) sind nicht zulässig.
Die Fensterformate müssen stehend sein, d. h. die Breite der Fenster muss kleiner sein als ihre Höhe.

Dach:
Die Dacheindeckung ist in anthrazit-farbenem Material auszuführen (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine) in den RAL-Farben 7010 bis 7030, die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln.
Dachverglasungen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt. Bitumenrollbahnen und Wellplatten dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden.

3. Gestaltung der Außenanlagen

Zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Zur Angleichung an das Urgelände dürfen ausschließlich Böschungen in unregelmäßigen Neigungen erstellt werden, zur Böschungsbefestigung dürfen keine Pflanzringsysteme verwendet werden. Die Böschung muss im Verhältnis 1:3 oder flacher angelegt werden, wobei die notwendigen Böschungen nur auf dem eigenen Grundstück liegen dürfen. Sie sind im Jahr der Erstellung einzugrünen.

Zur Herstellung von ebenen Gartenflächen und Terrassen sind Stützmauern unzulässig, sie sind ausschließlich im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.) zulässig, sie sind zu begrünen oder als offenfugige Natursteinmauern auszuführen.
Einfriedungen sind als Staketenzäune (max. 0,90 m hoch) oder als Hecken (max. 0,90 m hoch) aus heimischen Heckengehölzen zulässig.

C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1) 25 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Das aus dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Vorgaben der Entwässerungskonzeption ist wie folgt zu behandeln:
   2.1. Das von den nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Erdmulden mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l pro m² versiegelter und überbauter Fläche zurückzuhalten. Die Überläufe sind breitflächig der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zuzuführen.
   2.2. Das Niederschlagswasser von den südlich der Straße gelegenen Baugrundstücken und der Erschließungsstraße selbst ist über einen Regenwasserkanal der nördlich angrenzenden Quellmulde zuzuführen, wobei der Auslauf breitflächig durch einen befestigten Überlaufgraben zu erfolgen hat.
3. Die in der Planurkunde gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.
4. In der Planzeichnung als Pflanzgebot eingetragene Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 3 m am dargestellten Standort zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestgröße ist im Straßenraum ein Stammumfang von 18 - 20 cm, ansonsten 14 - 16 cm.
   Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind die Bäume ggf. auf der Grundstücksgrenze und deren Einwirkungen durch Wurzelwerk und Baumkronen auf den privaten Grundstücken zu dulden.
5. Die mit K 1 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist mit großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen zweireihig in unregelmäßigen Pflanzabständen (zwischen 8 und 12 m) zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestgröße ist ein Stammumfang von 14 - 16 cm. Der Unterwuchs ist als ein- bis zweischürige Mähwiese oder als Weide mit begrenztem Viehbesatz (max. 1,0 RGV/ha im Jahresdurchschnitt) ohne Düngung zu pflegen bzw. zu nutzen. Bei Beweidung ist ein lichtdurchlässiger Verbissschutz erforderlich. Im Grenzbereich zu den Baugrundstücken ist eine freiwachsende Hecke aus einheimischen Laubsträuchern anzupflanzen.
   An der östlichen Grundstücksgrenze ist allerdings das Leitungsrecht zu beachten.
6. Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken je ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Plan eingetragene Pflanzgebote und der Erhalt vorhandener Bäume werden hierbei angerechnet.
7. Für Bepflanzungen sind ausschließlich einheimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
   Bäume:
   Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Bergahorn (Acer pseudo-platanus), hochstämmige Obstbäume (v.a. Birnen) in lokalen Sorten
   in Privatgärten sind zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten auch mittelstämmige Obstbäume zulässig.

   Sträucher:
   Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildrosen (Rosa canina, R. rubiginosa u.a.), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Berberitze (Berberis vulgaris) u.a.;
   in Privatgärten sind zusätzlich auch Ziersträucher zulässig
8. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zusätzlich zu den festgesetzten Laubbaumpflanzungen zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

D Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB

1. Die Herstellung landespflegerischer Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen ist gemäß § 9 (1a) Satz 2 zu 56 % allen neu bebaubaren Grundstücken und zu 44 % der Erschließungsanlage zugeordnet.
2. Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer anzulegen.
3. Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind von der Gemeinde zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen. Pflanzungen im Straßenraum sind spätestens 1 Jahr nach dem Endausbau der Straße durchzuführen.

E Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Duldungsvorschriften gem. BauGB § 9(1)21 und 26

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pflasterrinnen, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind die Bäume ggf. auf der Grundstücksgrenze und deren Einwirkungen durch Wurzelwerk und Baumkronen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

F Hinweise

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, ggf. zwischen zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.
4. Zur Verringerung der Energiekosten und zum Schutz nachtaktiver Insektenarten sollen für die Straßenbeleuchtung Natriumdampf-Niederdrucklampen oder vergleichbare Leuchtkörper verwendet werden.
5. Es wird angeregt, für die Beheizung der Gebäude Holz aus heimischen Wäldern als nachwachsendes, klima-unschädlichen Brennstoff zu verwenden.
6. Für die Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend sein darf oder der Wassergefährdungsklasse 1 entsprechen muss. Bohrungen im Bereich der Deckschichten sind gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abzudichten.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), insbesonderre die §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland v. 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzei- chenverordnung 1990-PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie der Anlage zur PlanzV 90.
4. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331).
5. Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - vom 12.06.1990 (BGBl. S. 1036).
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
7. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 19.04.1994 (BGBl I 1994 S. 854), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.1997 (BGBl. 1 S. 1452).
8. Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. des Artikels 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 - BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15. 12.1997 (BGBl. I, S. 2902).
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
10. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2001 (GVBl. S. 303).
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 1. Landesgesetzes zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
12. Landesplanungsgesetz LPlG) vom 14.06.1996 (GVBl. S. 177) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.02.1977, zuletzt geändert am 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
13. Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert am 30.11.2000 (GVBl. S. 504).
14. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407).
15. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1997 (GVBl.S. 273), zuletzt geändert am 06.02.2001 (GVBl. Nr. 3 S. 29).
16. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG Denkmalschutz- und Pflegegesetz) vom 23.02.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 06.02.2001 (GVBl. Nr. 3 S. 29).
17. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

Der Stadt- / Gemeinderat hat am 09.01.2003 gem § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Am 26.05.2003 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.
Ort, Datum Arzfeld, 14.04.2004
Stadt-/ Gemeindeverwaltung [Unterschrift, Siegel]

Der Stadt- / Gemeinderat Oberpierscheid hat am 04.03.2004 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
Ort, Datum Arzfeld, 14.04.2004
Stadt-/ Gemeindeverwaltung [Unterschrift, Siegel]

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 (3) BauGB am ______ bei der Bezirksregierung Trier / Kreisverwaltung ______ angezeigt worden.
Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.
Ort, Datum ______
im Auftrag ______
Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum ______ nicht geltend gemacht.
Ort, Datum ______
im Auftrag ______

Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung / der Kreisverwaltung vom ______ / die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom ______ bis ______ ist am 2.04.2004 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden der VG Arzfeld von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBINDLICH
Ort, Datum Arzfeld, 14.04.2004
Stadt-/ Gemeindeverwaltung [Unterschrift, Siegel]

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Ort, Datum Prüm, 05.03.2003
Vermessungs- und Katasteramt Prüm [Unterschrift, Siegel: Vermessungs- und Katasteramt Prüm]
Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB erhoben.
Ort, Datum ______
Vermessungs- und Katasteramt ______

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 13.10.2003 bis 14.11.2003 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.10.2003 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Ort, Datum Arzfeld, 14.04.2004
Stadt-/ Gemeindeverwaltung [Unterschrift, Siegel]

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11(19 BauGB durch Verfügung von Bezirksregierung Trier / Kreisverwaltung Az: ______
GENEHMIGT
Ort, Datum ______
im Auftrag ______

AUSFERTIGUNG
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde- / Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
Ort, Datum Oberpiersch. 22.03.2004
Ortsbürgermeister / Bürgermeister [Unterschrift, Siegel]

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 12 BauGB angeordnet:
Ort, Datum Oberpiersch. 22.03.2004
Ortsbürgermeister / Bürgermeister [Unterschrift, Siegel]

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA – Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß	GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Bauweise	Dachneigung

o – offene Bauweise
ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

BEGRENZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

ERSCHLIEßUNG - GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltende Sträucher
- Pflanzgebot für Laubbäume

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

- Hauptfirstrichtung
- vorhandene Kanaltrasse
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten
- Sichtdreieck
- Lage des Profilschnittes mit Blickrichtung
- Plangebiet in der Übersichtskarte

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Flurstücksgrenze
- 45 – Flurstücksnummer
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- 102 – vorh. Geländehöhe über NN

BESTANDSANGABEN

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

BIELEFELD · GILLICH · HECKEL
LandschaftsArchitekten BDLA
54290 Trier Kaiserstraße 15 Tel. 0651/14546-0

PLANUNGSBÜRO LENZ & PARTNER
Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10 · info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE OBERPIERSCHEID
"Im Fuhrweg"

- Planfassung vom 05.02.2003
- Planänderung am 18.09.2003
- × Planänderung am 15.03.2004

VERBANDSGEMEINDE ARZFELD