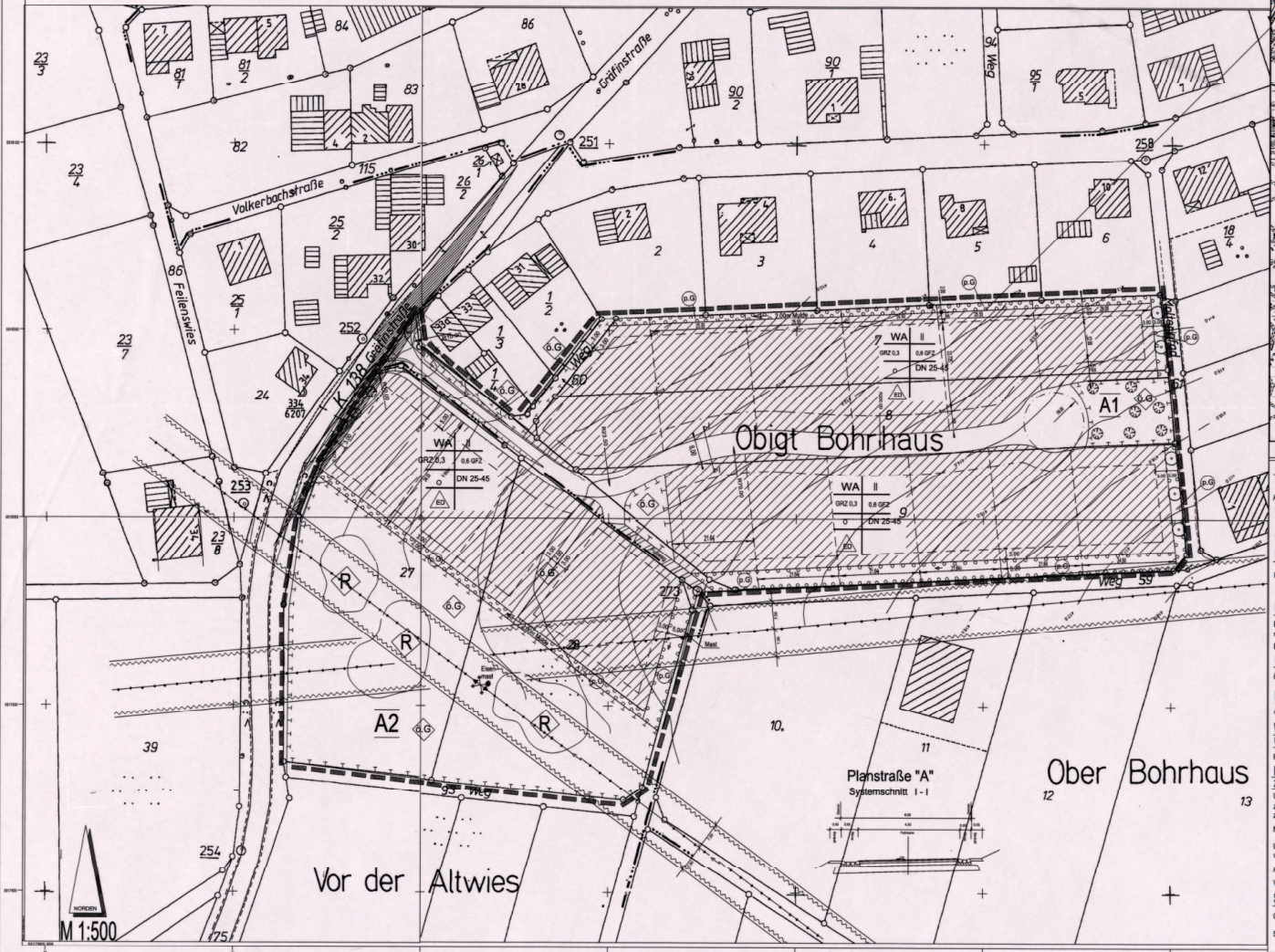
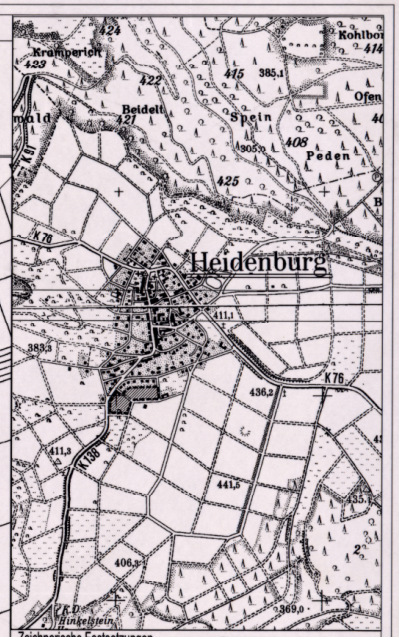
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE HEIDENBURG

" Obigt Bohrhaus "

M 1:500





TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO]
1.1 Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 19 (1); Satz 1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO]
2.1 Zahl der Vollgeschosse
II (2 Vollgeschosse)
2.2 Grundflächenzahl
WA: GRZ 0,3
Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig
2.3 Geschossflächenzahl
WA: GFZ 0,6

3. BAUWEISE [§ 9 (1), Satz 2 BauGB und § 22 BauNVO]
3.1 Bauweise
offene Bauweise
3.2 Hausform
Einzelhäuser und Doppelhäuser

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN [§ 23 BauNVO]
4.1 Baugrenzen
Die Baugrenzen sind der Planurkunde zu entnehmen und richten sich ansonsten nach den Bestimmungen des § 8 LBauO in der neuesten Fassung.
4.2 Bebauungsstellen
Die Bebauungsstellen sind der Planurkunde zu entnehmen.
4.3 Geh- Fahr- und Leitungsrecht
keine Eintragung

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 86 LBauO]

1. GARAGEN, GARAGENZUFAHRT UND NEBENANLAGEN [§§ 14 und 21 a BauNVO]
1.1 Garagen, Stellplätze
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
1.2 Garagenzufahrt
Vor der Garage ist ein Mindestabstand bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 5,0 m einzuhalten.

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN [§ 9 (4) BauGB]
2.1 Dächer
2.1.1 Dachformen
Satteldach und Pultdach.
Krüppelwalmdach, sofern die Länge der Abwalmung (gemessen am Ortgang) ein Drittel (1/3) der Ortgangslänge nicht überschreitet.
2.2.2 Dachneigung
mind. 25 und höchstens 45 ° (Altgrad)
2.2.3 Dacheindeckung
Farben "schiefergrau", "dunkelbraun"
glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig
2.2.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Die Einzelbreiten dürfen jedoch ein Sechstel (1/6) der Gebäudebreite (Mauerwerksmaß) nicht überschreiten.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte (1/2) der Gebäudebreite betragen
2.3 Höhenlage der Baukörper
Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (OKFFB - EG Fußboden des ersten Geschosses, das nach § 2 (4) LBauO als Vollgeschoss anzurechnen ist), darf bei Gebäude- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über bzw. unter höchster Gehweg- bzw. Straßenbankante liegen.
Die max. zulässige Traufhöhe wird auf 6,0 m festgesetzt. Gemessen wird jeweils von der OKFFB-EG bis zur Schnittlinie Außenwand - Dachhaut.
2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metalle, Kunststoffteile oder Rauchglas über einen Durchmesser von 0,2 m nicht zulässig.
Es sind Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk, Holzverkleidung (Rundhölzer bis 0,2 m oder Bretter) zu verwenden.
2.4 Einfriedungen
Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen zu dulden.
Die Aufschüttungs- oder Abgrabungsböschungen sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig.
Größere Höhen sind mit Stützmauern aus Naturstein oder natursteinverkleidet zu überwinden.
2.6 Stützmauerke an der Grundstücksgrenze
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m zu dulden.

C. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

1. MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB]
1.1 Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Terrassen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainflaster, Pflaster mit Rasenfugen u.ä.
1.2 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten (50 l pro m² versiegelter Fläche). Dies kann über Versickerung in flachen Erdmulden, Rigolen bzw. kiesgefüllten Gräben oder durch Sammlung in offenen Teichen oder geschlossenen Zisternen erfolgen.
Der Überlauf kann über Erdmulden oder Sickerleitungen den zentralen Retentionsanlagen zugeführt werden, wobei durchfließendes Niederschlagswasser der oberhalb liegenden Grundstücke zu dulden ist.
1.3 Die private Rückhaltemaßnahmen sind im Bauantrag nachzuweisen, die Mulden auf privaten Grünflächen sind dieglich zu sichern.
1.4 Der Oberboden ist gem. DIN 18 915 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
1.5 Auf der mit A 1 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine selektive Düngung der Obstgehölze ist zulässig, der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Die Obstgehölze sind auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitten zu unterziehen und bei Abgang zu ersetzen.
Die Fläche ist auf Dauer als Grünland zu erhalten und zukünftig extensiv zu bewirtschaften (max. 2-mal / Jahr - nach 15. Juni und nach 15. September, Abtransport des Mähgutes, kein flächiger Düngereinsatz).
1.6 Auf der mit A 2 gekennzeichneten Fläche sind flache Erdmulden (Max. Tiefe: 0,3 m, flach ausgezogene Böschungen, die noch eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Mulde ermöglichen) als Retentionsanlagen anzulegen.
Nach Abschluss der Bauarbeiten ist die Fläche mit einem lokalerreichen Landschaftsrasen magerer Standorte einzusäen und nachfolgend extensiv zu bewirtschaften:
Mähd: max. 2-mal / Jahr - nach 15. Juni und nach 15. September, Abtransport des Mähgutes, kein flächiger Düngereinsatz
Weide: max. 1 RGV / ha, Weidegang zwischen 01. Juni und 15. November; Pege- und Verbißschutz für Obstbäume erforderlich
Das Grünland ist mit 35 hochstämmige Obstbäume im 12 x 12 m Verband zu überstellen und auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitten zu unterziehen bzw. bei Abgang zu ersetzen.
Die Sicherheitsbestimmungen im Bereich der Strom-Freileitungen und im Bereich der Masten sind einzuhalten.
1.7 Die Maßnahmen A 1 und A 2 sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße durchzuführen.
1.8 Die Maßnahmen A 1 und A 2 sind zu 31 % der Eingriffsregelung zuzuordnen.

2. Pflanzbindungen / Pflanzpflichten [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]
2.1 Auf den gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen (Arten gem. Pkt. 2.5) sind alternativ oder in Kombination auf der gesamten Länge der Grundstücksgrenze anzupflanzen
* mind. 3 reihige geschlossenen Hecke aus Bäumen und Sträuchern in 1 x 1 m Verband.
* hochstämmiger Obstbäume (Abstand untereinander 8 m, selektive Düngung der Bäume zulässig) oder mittelgroße Laubbäume (Abstand untereinander 10 m).
In den Pflanzstreifen können naturnah gestaltete Entwässerungsmulden integriert werden, die aber vor Einleitung der Bepflanzungsmaßnahmen durchgeführt sein müssen.
Die Bepflanzung ist als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen
2.2 Die gekennzeichneten anzupflanzenden Bäume können in ihren Standort um +/- 3 m verrückt werden. Es sind hochstämmige Obstbäume oder mittelgroße Laubbäume entsprechend der Artenliste gem. Pkt. 2.5 anzupflanzen.
Die Bepflanzung ist als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen
2.3
Auf den Baugrundstücken, die nicht anderweitig mit Pflanzpflichten belegt wurden, sind jeweils 2 hochstämmige Obstbäume oder mittelgroße Laubbäume anzupflanzen.
2.4 Innerhalb des Straßenraumes sind mind. 7 mittelgroße Laubbäume anzupflanzen. Die Standorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.
2.5 Für die Pflanzmaßnahmen gem. 2.2 bis 2.4 sind folgende Arten zu verwenden:
Einzelbäume
hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP [Hochstamm, 3xv, 12-14 cm]
Ahorn (Acer in Arten), Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Winterlinde (Tilia cordata) [Hochstamm, 3xv, 12-14 cm]
Hecke
Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hahnbuche (Carpinus betulus) Vogelkirsche (Prunus avium); [Heister, 2xv, 250-300 , o.B.
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildrosen (Rosa spec.); [Strücher, 4-5 Grundtriebe, 100-150 cm Höhe]
2.6 Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgeländeanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
Auf öffentlichen Freiflächen und Straßenräumen sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.
2.7 Die Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

D. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angetroffen werden, ist unverzüglich die Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Archäologische Denkmalpflege zu informieren.
2. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachentwässerung sollte gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Bereignung der Außenanlagen) genutzt werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes zu berücksichtigen.

Zeichnerische Festsetzungen

gem. PlanzV 90:

Art der baulichen Nutzung	
Wohngebiet	
Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO	WA
Verkehrsflächen	
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	
Maß der baulichen Nutzung	
Füllschema der Nutzungsschablone	Art der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse; Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl; Bauweise / Dachneigung; Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Bauweise, Baugrenze	
Baugrenze	
mögliche Grundstücksgrenze	
Baugrundstück (GE)	
Grünflächen	
öffentliche Grünfläche	◇G
private Grünfläche	p.G
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
oberirdisch (RWE Stromleitung mit Schutzstreifen)	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Retensionsanlagen	R
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Nummerierung der Ausgleichsmaßnahme	A1
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Anpflanzungen von baumen	
Vorh. Bäume erhalten	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Sichtdreiecke	

Verfasser:

architektur- und ingenieurbüro
jakobs-thomas
Zur Lay 4+6
54497 Morbach
Tel.: 06533 / 9379-0
Fax.: 06533 / 9379-50

Högner & Scholtes
Landschaftsarchitekt / Landschaftsökologe
Mozartstrasse 39
54 518 Pleisheim
Tel. 0 65 07 - 99 22 88
Fax 0 65 07 - 99 22 87

Heidenburg "Obigt Bohrhaus" M 1:500

Bauleitplanung - Rechtsgrundlagen -

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1998 (BGBl. I Seite 1918)
2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) 1952 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58), zuletzt geändert durch ...
4. Landesbauordnung (Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365)
5. Bundesnaturschutzgesetz(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1993 (BGBl. I Seite 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.1997 (BGBl. I Seite 848)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I Seite 889), zuletzt geändert durch Artikel 3 des 5. Gesetzes zur Änderung des BNatSchG vom 29.09.1998 (BGBl. I Seite 2827)
7. Landesgesetz für Naturschutz und Landespflege (Landespflegegesetz LPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. Seite 280)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl. Seite 11), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie des Landeswasserrechts und Abfallgesetzes vom 25.04.1995 (GVBl. Seite 65)
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Art. 4 Landesgesetz vom 05.07.1994 (GVBl. Seite 171)

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

_____ den _____

Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Vereinfachung des Bebauungsplanes vorgenommene Umbegrünungsregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

_____ den _____

Katasteramt

Der Gemeinderat hat am 06.04.2000 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 21.01.2001 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB bestimmt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.03.2001 bis 26.04.2001 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.02.2001 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Heidenburg den 26.06.2001

Gemeindeverwaltung
gez.: Jäger

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27.02.2001 bis 26.03.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.02.2001 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Heidenburg den 26.06.2001

Gemeindeverwaltung
gez.: Jäger

Der Gemeinderat Heidenburg hat am 26.04.2001 den Bebauungsplan gem § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und Gem. § 10 BauGB abschließend über die bei eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Heidenburg den 26.06.2001

Gemeindeverwaltung
gez.: Jäger

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von 08.08.2001 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord/Kreisverwaltung AZ. 40.502.2.2 - 7/10

GENEHMIGT

Wittlich den 08.08.2001

Gemeindeverwaltung
gez. in Vertretung R. Brück

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am _____ bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord/Kreisverwaltung _____ eingezeigt worden.

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden 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 Dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens der Aufstellung des Bebauungsplanes wird bestätigt.

Heidenburg den 13.08.2001

Ortsbürgermeister / Bürgermeister
gez.: Jäger

Die Genehmigungsverfügung der ~~Struktur- und Genehmigungsdirektion~~ Kreisverwaltung vom 08.08.2001 / die Durchführung der Genehmigungsverfügung der _____ vom _____ ist am 17.08.2001 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Traßberg im Erbeskopf, Raiffeisenstr. 8 Bahnsteigeschalter von jedermann eingesehen werden kann. Ziemer BM, 54425 Traßberg

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Heidenburg den 21.08.2001

Gemeindeverwaltung
gez.: Jäger

Die ortübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Heidenburg den 13.08.2001

Ortsbürgermeister / Bürgermeister
gez.: Jäger