

- Legende**
- 1. Art der baulichen Nutzung
 - §5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
 - §6 BauNVO
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - §9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
 - 4. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen
 - §5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB
 - 5. Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung Kindergarten und Jugendheim
 - 6. Verkehrsflächen
 - §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
 - 7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen
 - §5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB
 - 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - §5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB
 - 9. Grünflächen
 - §5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
 - 10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
 - §5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB
 - 11. Überschwemmungsgebiet

- Legende**
- 13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
 - §5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
 - §5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - §9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
 - §9 Abs.2 und 6 BauGB
 - Höhenlage bei Festsetzungen
 - §9 Abs.7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grundstücksgrenze (Vorschlag)

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung Kindergarten und Jugendheim
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsbenutzter Bereich

- Fernwärme
- Elektrizität
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Abfallbeseitigung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

- unterschiedlich
- oberirdisch
- Grünflächen
- Spielplatz
- Parkanlage

- Wasserflächen

- Systemskizze

- Bestandteile des Bebauungsplanes

- Nutzungsschablonen

Fläche für den Gemeinbedarf	MI 1		MI 2	
	0,6	35-42°	0,6	
II	TH = max. 27,2 m ü. NN GH = max. 228 m ü. NN	II	TH = max. 228,0 m ü. NN GH = max. 228,0 m ü. NN	

- Plangrundlage

- Aufstellungsbeschluss:

- Satzungsbeschluss

- Beschlossen

- Bestandteile des Bebauungsplanes

- Nutzungsschablone (Beispiel)

- Ausfertigung

- Bekanntmachung

- Anordnung der Bekanntmachung

- Satzungsbeschluss

- Beschlossen

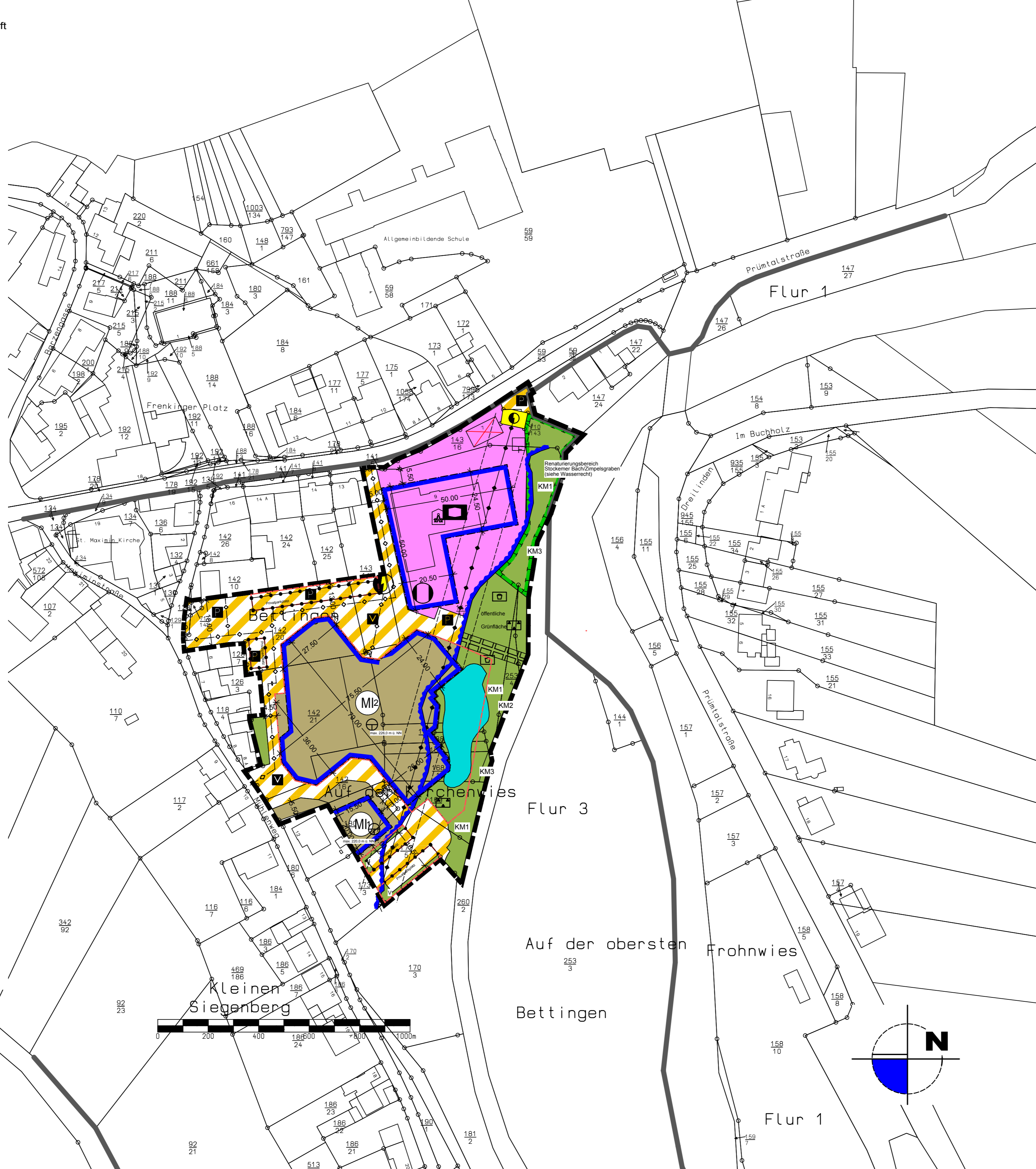
- Bekanntmachung

- Anordnung der Bekanntmachung

- Satzungsbeschluss

- Beschlossen

- Bekanntmachung



Textfestsetzungen

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI 1 + MI 2 - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind 1. Sonstige Gewerbebetriebe, 2. Tankstellen, 3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (GH) im Teilbereich MI 1 ist definiert als das Abstandsmaß von der in der Planurkunde festgesetzten geplanten NN-Höhe (211,00 m) bis Oberkante First (9,00 m). Die Gebäudehöhe darf 220 m ü. NN nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (GH) im Teilbereich MI 2 ist definiert als das Abstandsmaß von der in der Planurkunde festgesetzten geplanten OK FF B EG 211,05 ü. NN-Höhe bis Oberkante First (14,50 m). Die Gebäudehöhe darf 226 m ü. NN nicht überschreiten.

Die Traufhöhe (TH) ist im Teilbereich MI 1 als das Abstandsmaß zwischen der in der Planurkunde festgesetzten geplanten NN-Höhe (211,00 m) und der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert (6,00 m). Die Traufhöhe darf 217 m ü. NN nicht überschreiten.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf im Teilbereich MI 2 durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 vom Hundert überschritten werden höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m - gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten. Bei Garagen mit einem automatischen Tor kann auf den Stauraum verzichtet werden.

5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN 5.1 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind als Parkanlagen bzw. Kinderspielflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Fußwegen, die mit wasserundurchlässigen Belägen befestigt sind, zulässig.

5.2 Vermeidungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen

Im o.a. Planungsraum gelten folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen: Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VSM) 1: Erhalt der vorhandenen Vegetation

Nicht notwendig zu entfernen Einzelbäume/Ufergehölze sind zu erhalten. VSM 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden bzw. in das Gewässer gelangen. VSM 3: Räumung von Überschmassen auf eine zugelassene Lagerstätte

Die bei der Bebauung anfallenden Überschmassen sind nach Abschluss ordnungsgemäß zu entsorgen, um weitere Verdrüchtungen im Planungsraum zu vermeiden. Kompensationsmaßnahmen (KM) Im o.a. Planungsraum sind folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen

KM 1: Erhalt und Entwicklung von heimischen und standorttypischen Sträuchern Die vorhandenen Gehölze sind zu entwickeln. Zusätzlich dazu sind im Bereich der anzulegenden Grünflächen 15% (entspricht rd. 40 m²) mit heimischen und standorttypischen Solitärsträuchern (Laubsträucher) zu versehen. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Laubsträucher zu ersetzen.

KM 2: Entwicklung von Extensivgrünland Die anzulegenden Grünflächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Es sind zwei bis drei Mahdgänge/Jahr durchzuführen, wobei der erste Schnitt ab Mitte Juni eines jeden Jahres durchzuführen ist. Durch die verringerte Mahdzahl bleibt für faunistische Arten ein ausreichender Rückzugsraum erhalten.

KM 3: Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung Von den anzulegenden Grünflächen sind 15% der Fläche (40 m²) mit heimischen und standorttypischen Ufergehölzen zu versehen. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume zu ersetzen.

Pflanzauswahl Schwarz-Pappel Populus nigra Großbaum über 25 m Höhe Silber-Weide Salix alba Großbaum über 4 m Höhe Schwarz-Erle Alnus glutinosa Baum bis 25 m Höhe Pappel-Weide Salix purpurea Strauch bis 4 m Höhe

Ersetzmaßnahme Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs bedarf es einer externen Ausgleichsfläche zur Durchführung einer entsprechenden Maßnahme

EM: Entwicklung von Retentionsraum im Bereich der Prüm In der Gemarkung Bettingen, Flur 7, Nr. 87/2 soll im Uferanbereich der Prüm ein natürlicher Retentionsraum entstehen. Dabei werden von der Flurstückgröße mit einer Größe von 5.517 m² insgesamt 4.302 m² als Ersatzfläche benötigt.

Durchführung der Maßnahmen a) KM 1: Nach Beendigung der Baumaßnahmen d) KM 2: Nach Beendigung der Baumaßnahmen e) KM 3: Nach Beendigung der Baumaßnahmen f) Ersatzmaßnahme: Zu Beginn der Baumaßnahmen

5.3 WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Schrägrufer im Bereich der festgesetzten Wasserflächen sind mit Röhricht in einer Dichte von mindestens 10 Pflanzen je m² zu bepflanzen. Sonstige geeignete Uferanbereichsvegetation z.B. Wasserbausteine etc. sind zulässig.

6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 4 LWjO)

Private Verkehrsflächen/Stellplatzflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfluggelastmatte, wasserundurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 4 LWjO)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Seniorenresidenz eingetragen, damit die Loschwasserversorgung aus dem Mühlgraben sichergestellt werden kann.

TEIL B FESTSETZUNGEN GEMÄß § 88 LANDESBBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

1 DACHFORM UND -NEIGUNG

Dachgestaltung (§ 88 (1) LBAuO) Dachform/-neigung Hauptanlagen, Nebenanlagen und Garagen sind im Teilbereich MI 2 in ihrer Dachform und -neigung frei. Im Teilbereich MI 1 sind geneigte Dächer für Hauptgebäude mit einer Neigung von 35° bis 42° zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind im Teilbereich MI 1 in ihrer Dachform und -neigung frei.

2 DACHEINDECKUNG

Zulässig sind • Dacheindeckungen in den Farben anthrazit bis schwarz und ziegelrot bis rotbraun, • Metalldecheindeckungen in patiniertem zink- und anthrazitfarbenem Blech und • Gründächer.

Glänzende Materialien sind unzulässig.

HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) anzuwenden. 2. Um den in der RAS (Richtlinien für die Anlage von Straßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochböden 0,5 m) zu erreichen, ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privatgeland zu errichten. Dies gehört nach § 126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

3. Gemäß den Anforderungen der Dt. Telekom AG sollte in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Ergänzt wird dies durch den Hinweis der RWE Rhein-Ruhr Verteilnetz zur Anlage eines öffentlichen Versorgungstreifens auf einer Straßenseite.

4. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Veralterung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

5. Die DIN 18 300 'Erdbearbeiten' ist zu berücksichtigen. 6. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

7. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nach-barrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten. 8. Bezüglich der Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben folgender Merkblätter zu berücksichtigen: Merkblatt über Baumschulden und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken Arbeitsschutzkommunikation Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen.

9. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten. 10. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) sind zu beachten. 11. Erd- und Baubarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzugehen. Funde gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPHG) unverzüglich gemeldet werden. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angetroffen werden, oder sollten von Erschließungsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen Weserkreuze, Giebelsteine, alte Grenzsteine oder ähnliche Fundamentreste tangiert werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Fundamentreste bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für den Kreis Bitburg-Prüm ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier.

12. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserversorgung, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren. 13. Der 'Erlaß zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren' ist zu beachten.

14. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten. 15. Weiterhin ist das Rundschreiben der Bezirksregierung (1995) 'Kostengünstige ökologisch orientierte Abwasserreinigung im Regenwasserzirk Trier' zu beachten.

16. Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen. 17. Brauchwasserentzug: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungssystem in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden. 18. Die Loschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.

19. Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im Planbereich mit einem erhöhten Radon-Potenzial zu rechnen. Daher wird grundsätzlich für den Standort eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes empfohlen.

Rechtsgrundlagen

1. BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548).

2. BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58).

4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365).

5. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I, Seite 2002/1202).

6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153).

7. Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I. 2002, Seite 3830).

8. Denkmalschutzgesetz (DSchPHG) vom 23.03.1978 zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (GVBl. Seite 159).

9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 über Naturschutz und Landschaftspflege (BGBl. I. Seite 2542).

10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (GVBl. Seite 3887).

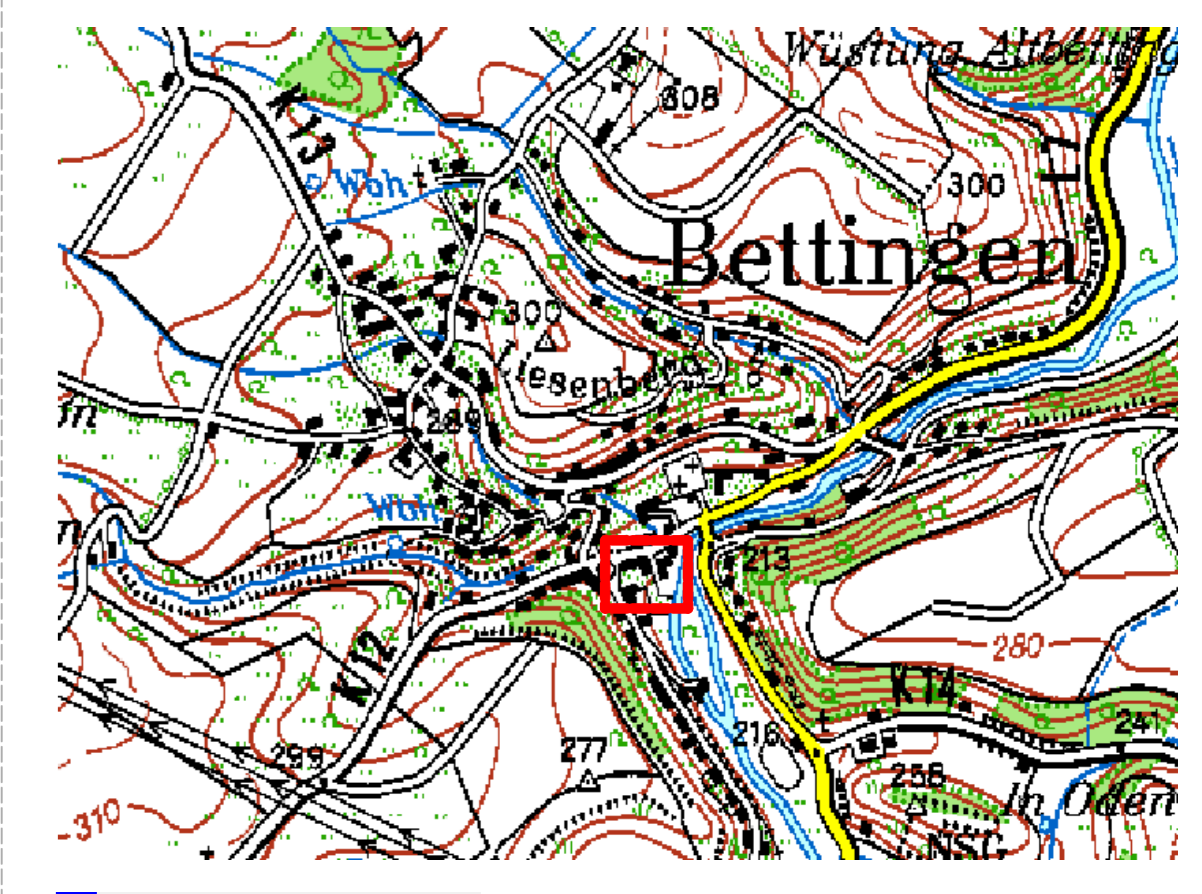
11. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. Seite 273).

12. Bundesfernstraßengesetz (FBStrG) in der Fassung vom 20.02.2003 (BGBl. I. 2003, Seite 286).

13. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 zur Ordnung des Wasserhaushalts (BGBl. I. Seite 2585).

14. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 53).

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.



Übersichtskarte

Projekt: Ortsgemeinde Bettingen Bebauungsplan 'Auf der Kirchenwies'

Projektnummer: 01-371

Verfahrensschritt: Satzungs exemplar

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Rolf Weber

Stand: September 2013

Maßstab: 1:1000

WeSt Waldstrasse 14 56766 Ulmen
Tel.: 02676/9519110 Fax.: 02676/9519111