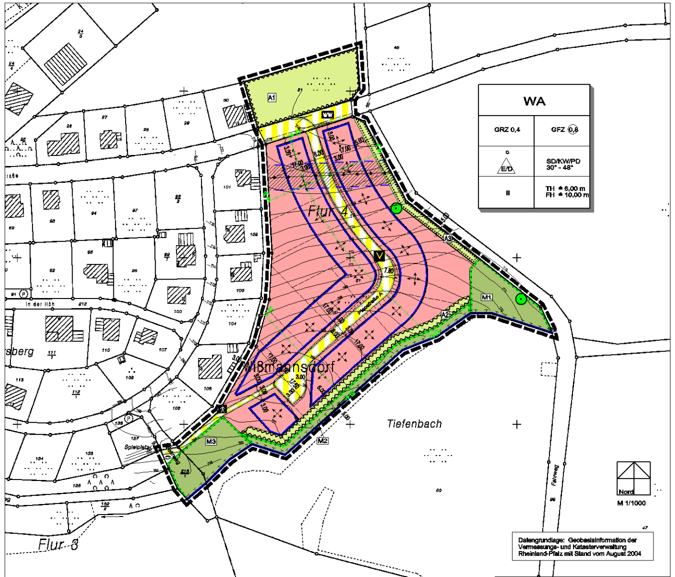
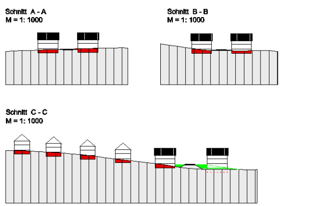
Ortsgemeinde Wißmannsdorf
Bebauungsplan "Petersberg 2"

Satzung

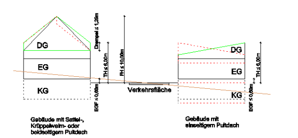


Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom August 2004

PROFILSCHNITTE



SYSTEMSKIZZE



PLANGRUNDLAGE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	OFFENLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Bitburg, den 31.01.2005 Vermessungs- und Katasteramt Bitburg-Prüm - Außenstelle Bitburg - (Siegel) I.A. gez. Michael Hemmer	Am 27.08.2003 wurde gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 02.06.2004 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert wurden und nachdem gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde. Wißmannsdorf, den 03.02.2005 (Siegel) gez. Rudolf Winter Ortsbürgermeister	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 16.08.2004 bis 16.09.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.08.2004 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Bitburg, den 03.02.2005 (Siegel) I.A. gez. Stefan Göbel Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land	Der Ortsgemeinderat hat am 24.11.2004 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung BESCHLOSSEN Wißmannsdorf, den 03.02.2005 (Siegel) gez. Rudolf Winter Ortsbürgermeister
Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 10 i.V.m. § 6 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 18.04.2005, Az.: 14-0402362 GENEHMIGT 54634 Bitburg, den 18.04.2005 (Siegel) Kreisverwaltung Bitburg-Prüm Im Auftrag: gez. Gerhard Annen Gerhard Annen	**AUSFERTIGUNG** Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet. Wißmannsdorf, den 20.04.2005 (Siegel) gez. Rudolf Winter Ortsbürgermeister	Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet. Wißmannsdorf, den 20.04.2005 (Siegel) gez. Rudolf Winter Ortsbürgermeister	**BEKANNTMACHUNG** Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 18.04.2005 ist am 14.05.2005 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land sowie beim Ortsbürgermeister in Wißmannsdorf eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung am wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBINDLICH Bitburg, den 17.05.2005 (Siegel) I.A. gez. Stefan Göbel Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl GRZ
0,8 — Geschossflächenzahl GFZ
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH ≤ 10,00m — Firsthöhe als Höchstmaß
TH ≤ 6,00m — Traufhöhe als Höchstmaß
SD/KW/PD — zulässige Dachformen
30° - 48° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise
E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
WW — Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
Abwasser-Pumpwerk

HAUPTVERSORGUNGS- UND ANSCHLUSSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

vorhandene 20kV-Leitung mit 15m-Schutzstreifen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen
A1 A2 — Abstandsgrünflächen
A3 — Randliche Eingrünung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGLUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
M1 — Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen
M2 — Begrünung der Bachaue
M3 — Anlage und Bepflanzung einer Rückhaltemulde
Erhaltung: Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 76 LWG)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
55 — Flurstücksgrenze laut Kataster, Flurstücksnummer laut Kataster
18.00 — Bemaßung
Gebäude laut Kataster

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	WA		
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Bauweise	o E/D	SD/KW/PD 30° - 48°	Dachform / Dachneigung
Geschossigkeit	II	TH ≤ 6,00 m FH ≤ 10,00 m	Gebäudehöhen

TEXTFESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA= Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind :

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt.

Zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen kann die GRZ um bis zu 20% überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Für die folgenden Festsetzungen werden die dabei verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

· Bezugspunkt: Oberkante der höchsten an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche in Gebäudemitte.

· Traufhöhe (TH): Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Im Plangebiet darf eine Traufhöhe von 6,00 m nicht überschritten werden.

· Firsthöhe (FH): Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunkts und der äußeren Schnittkante der beiden Dachschenkel.

Im Plangebiet darf eine Firsthöhe von 10,00 m nicht überschritten werden.

· Drempel bzw. Kniestock: Unter Drempel oder Kniestock ist die Differenz zwischen der Höhenlage der Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und der Höhenlage der Schnittkante zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand zu verstehen.

Ein Kniestock bzw. Drempel ist bis zu einer Höhe von höchstens 1,25 m zulässig.

1.1.3 Höhenlage der Baukörper
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

· Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF): Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,60 m über dem Bezugspunkt betragen.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe gilt auch für Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind.

1.1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die längsten Teile der Traufe sind parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 20, 22 und 23 BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Bas. 2 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig; auf den übrigen Grundstücksflächen sind diese zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei begrenzt.

1.5 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 76 LWG)

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche im Bereich A1 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Auf den weiteren 'von Bebauung freizuhaltenden Flächen' im Bereich A2 ist die Errichtung von Anlagen (auch von ansonsten zulässigen Nebenanlagen) nur nach entsprechender Genehmigung nach § 76 LWG bzw. im Zuge einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung 'V' ist als 'Verkehrsberuhigter Bereich' (Zeichen 325/326 StVO) festgesetzt und entsprechend dieser Funktion als Mischfläche oder Straßenraum mit 'weicher' Trennung auszubauen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' dient der fußläufigen Anbindung des Baugebietes an den bestehenden Siedlungskörper und ist mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen auszuführen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'WW' stellt eine Bestandsfestsetzung des bestehenden Wirtschaftsweges dar.

1.7 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragene Fläche für Abwasserbeseitigung dient der Anlage und dem Betrieb eines Abwasserpumpwerkes durch die Verbandsgemeindewerke.

Im Bereich der Fläche M3 ist eine Mulde zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers gemäß den Vorgaben der Festsetzung 1.8.4 anzulegen.

1.8 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen mit den Kennzeichnungen A1 und A2 sind als Abstandsgrünflächen von Bebauung freizuhalten. Die sonstigen festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß der nachfolgenden weiteren Festsetzungen anzulegen, zu nutzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken

Auf den privaten Wohnbaugrundstücken ist das hier anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) in dezentralen Mulden, Gräben, Teichanlagen / Kleingewässern und / oder breitflächig zu zurückzuhalten bzw. soweit möglich zu versickern / verdunsten. Eine hinreichende Dimensionierung dieser Anlagen ist bei einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l / m² versiegelter Fläche gegeben. Überschüssiges Wasser im Sinne eines Überlaufes ist den zentralen Mulden im Ordnungsbereich M3 zuzuleiten. Im Bereich der Baugrundstücke, die unmittelbar an den Vorfluter angrenzen (südlich der Planstraße) kann der Überlauf auch direkt dem südlich verlaufenden Vorfluter zugeleitet werden. Dieser Überlauf in den Tiefenbach darf jedoch nur breitflächig und nicht gezielt (durch Rohre, Gräben o.Ä.) erfolgen.

1.9.2 Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen M1 und M3

Die öffentlichen Grünflächen mit den Kennzeichnungen M1 und M3 sind mit Walnussbäumen zu bepflanzen. Auf der Grünfläche M3 sind 2, auf der Grünfläche M1 3 Walnussbäume als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die unterliegenden Flächen sind als Wiesenflächen zu erhalten und extensiv zu pflegen.

1.9.3 Begrünung der Bachaue (Bereich M2)

Entlang des Bachs ist der 3 m breite als M2 gekennzeichnete Streifen als Wiesenfläche zu erhalten. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Zur Ergänzung des vorhan-denen Gehölzbestands sind auf der plangebietsseitigen Uferböschung des Bachs mindestens 5 Schwarz-Erlen anzupflanzen. Die Bäume sind als Solitäre mit 3 bis 4 Grundstämmen und einer Höhe von 300 bis 350 cm zu pflanzen.

1.9.4 Anlage und Bepflanzung einer Rückhaltemulde im Bereich M3

Im Bereich der Fläche M3 ist eine Regenrückhaltemulde als Erdbecken mit einer flachen Sohle anzulegen. Bei der Anlage ist auf einen genügend großen Grundwasserabstand (mind.1,5 m) zu achten. Die Böschungen der Mulde dürfen nicht steiler als im Neigungsverhältnis1:3 angelegt werden. Sie sind mit 2 Schwarz-Erlen-Solitären der Sortierung 3 bis 4 Grundstämme, Höhe 300 bis 350 cm zu bepflanzen. Die Vegetation des Beckens ist einer gelenkten Sukzession zu überlassen, so dass sich eine an gelegentliche Überschwemmung angepasste Vegetation entwickeln kann. Zum Schutz vor einer Verbuschung sind die Bestände alle 5 bis 6 Jahre bei winterlichem Frost zu mähen.

1.9.5 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Pflanzausfälle außerhalb der durch Pflegehiebe auszudünnenden Gehölzpflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Pflanzungen dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind ausschließlich Arten der im Anhang ersichtlichen Artenlisten zu verwenden.

Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu vermeiden bzw. auf ein standortgerechtes Mindestmaß zu reduzieren.

1.10 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGE BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.10.1 Anpflanzen von Straßenbäumen in Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' sind mit Bäumen zu begrünen. Hierzu ist je 50 lfd. m Straße mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang, mit Ballen, innerhalb des Straßenraums zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Arten der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden. Durch fachgerechte Pflege sind die Bäume dauerhaft zu unterhalten.

1.10.2 Randliche Eingrünung (Bereich A3)

Innerhalb des 5,00 m breiten Pflanzstreifens im Bereich A3 ist eine durchgängige, zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung anzulegen. Die Sträucher sind im Dreieckverband mit 1,5 m Abstand als verpflanzte Sträucher der Höhe 100 bis 150 cm zu pflanzen. Alle 15 lfd. m ist ein Baum der Sortierung Heister, 2 mal verpflanzt, Höhe 175 bis 200 cm zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als extensiv zu pflegende Kraut- und Staudensäume anzulegen und zu unterhalten.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens der Hochspannungsleitung ist auf Baumpflanzungen zu verzichten.

1.10.3 Innere Durchgrünung des Wohngebietes

Auf den Privatgrundstücken ist je ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm oder je ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzgröße soll die Sortierung 10 bis 12 cm Stammumfang für Laubbaum-Hochstämme bzw. 8 - 10 cm Stammumfang bei Obstbaum-Hochstämmen und 200 bis 250 cm für Solitäre nicht unterschreiten.

1.11 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1. Nr. 25 b BauGB)

Erhalt von Obstbäumen

Die mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzten Bäume sind zu erhalten und durch Pflege- und Schnittmaßnahmen nachhaltig im Bestand zu sichern. Die Bäume sind in die neu anzulegende Randeingrünung des Plangebiets zu integrieren.

1.12 SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135 a BauGB sowie §§ 18 - 21 BNatSchG)

Die landespflegerischen Maßnahmen in den öffentlichen Flächen sind spätestens in der Pflanzperiode umzusetzen, die auf den Beginn des Straßenbaus folgt. Die Maßnahmen auf den privaten Grundstücken sind in der Pflanzperiode umzusetzen, die auf den Bezug des jeweiligen Gebäudes folgt.

Die darüber hinaus benötigten landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen sind auf geeigneten externen Ausgleichsflächen zu erbringen. Ihre Durchführung / Umsetzung sowie Zuordnung zu den Eingriffen wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertag gewährleistet.

1.13 DIE FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers inklusive der Bankette sind auch auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5,00 m - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie - zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden. In den unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen angrenzenden Bereichen der privaten Grundstücksflächen sind bis zu einer Tiefe von 0,25 m ggf. für den Straßenbau notwendige Rückenstützen für Bordsteine zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer in Form des Satteldaches (SD), Krüppelwalmdachs (KW) und Pultdaches (PD) zulässig.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zu einer Länge von zwei Drittel des Hauptfirstes.

Dachüberstände dürfen 0,50 m nicht überschreiten.

2.1.2 Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt die zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude 30° bis 48°. Für Nebengebäude und Garagen sowie Hauptgebäude mit Pultdächern können ausnahmsweise niedrigere Neigungen bis zu einem Minimum von 10° zugelassen werden.

Alle Dächer – mit Ausnahme einseitig geneigter Pultdächer - müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

2.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbbereiche dunkelrot, dunkelbraun, dunkelgrau, anthrazit und schwarz zu decken. Glänzende Materialien sind unzulässig; engobierte (matt lackierte) Ziegel sind zulässig.

Für untergeordnete Teilbereiche, wie z.B. Dachrandeinfassungen, Gaubeneinfassungen, Kaminverkleidungen, Vordächer ist die Verwendung von Zink- bzw. Titan-blech und Kupfer zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) dürfen in Dachflächen integriert werden.

2.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite und eine Einzelbreite von 2,00 m nicht überschreiten, wobei ein Abstand von 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie soll mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig.

2.1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder in Holz auszuführen. Zusätzlich ist die Verwendung von nicht glänzendem, strukturiertem zink-/ titanfarbe-nem Blech zugelassen, jedoch nur auf jeweils maximal 10% der Fassadenfläche pro Einzelwand.

Die Verwendung von Sandstein bzw. Sandsteinverkleidungen zur Herstellung von Sockeln, Gewänden und Gesimsen ist zulässig.

Unzulässig sind Vorhängefassaden aus Kunststoffteilen sowie die Verwendung von glänzendem Klinker.

Ebenfalls unzulässig sind Holzhäuser in Vollstammbauweise.

2.1.6 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außen liegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig.

Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von zulässigen anderen Fassaden- und Wandmaterialien (z.B. Holz, Zinkblech o.ä.).

Glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig.

2.1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibenden zulässig. Unabhängig von Gebäuden der Leistung errichtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeausleger sind so anzuordnen, dass hierdurch die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄ-CHEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO sowie § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken wie Fußwege, Stellplätze, Einfahrten und Terrassenflächen sind mit offenfugigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder breitfugige Pflaster) auszuführen.

2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Beerensträucher) sowie Holzzäune zulässig. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m - gemessen ab der tatsächlich ausgebauten unmittelbar angrenzenden Straßenoberfläche - nicht überschreiten. Auf der straßenzugewandten Seite müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,50 m vom tatsächlich ausgebauten Fahrbahnrand einhalten.

Stützmauern als Abgrenzungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die DIN 18 916 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten' sind zu beachten.
4. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
5. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
6. Bei Bauvorhaben innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Schutzstreifens entlang der 20-kV-Freileitung sind folgende Punkte zu beachten:

   Gemäß den VDE-Bestimmungen 0210/12.85 müssen die allseitigen Mindestabstände von 5,00 m bezogen auf eine Dachneigung von 15° zwischen den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Seilen bei größtem Durchhang der 20-kV-Freileitung und den geplanten Bauwerksteilen eingehalten werden.

   Um feststellen zu können, ob dieser Abstand tatsächlich eingehalten wird, sind die kompletten Planunterlagen der im Bereich des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung vorgesehenen Bauvorhaben der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH in Trier zur eingehenden Prüfung und Stellungnahme zuzusenden. Ggf. können dabei zur Einhaltung der einschlägigen Vorschriften Änderungen der geplanten Neubauten nötig werden.

   Falls auf den Gebäuden im unmittelbaren Bereich der 20-kV-Freileitung Antennenanlagen aufgestellt werden, ist ein allseitiger Schutzabstand von den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Leiterseilen bei größtem Durchhang vorgenannter Leitung von mindestens 3,00 m vorzusehen.

   Die Bedachung der Häuser ist nach DIN 4102 vorzusehen.
7. Beim Einsatz von Baumaschinen im Bereich der Freileitung ist das Merkblatt 'Bagger und Krane – Elektrische Freileitungen' der Bau-Berufsgenossenschaft zu berücksichtigen. Es muss ein Abstand von mindestens 5,00 m zwischen den Leiterseilen und den weitest ausladenden Teilen der Baumaschinen eingehalten werden.
8. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 sind zu beachten.
9. Sollten 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 Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
10. Der Beginn von Erd- und Bauarbeiten ist gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig dem Rheinischen Landesmuseum Trier anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.

    Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler, Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung (u.a. auch Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren. Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde.

    Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für den ehemaligen Regierungsbezirk Trier und den Landkreis Birkenfeld ist jederzeit unter der Rufnummer 0651/9774-0 (Rheinisches Landesmuseum, Weimarer Allee 1) zu erreichen.
11. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG
12. 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. Überschüssiges Brauchwasser ist gemäß den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes in die Kanalisation abzugeben.

ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

PFLANZENLISTE [1]

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Bäume für die Pflanzung auf den öffentlichen Grünflächen M1 und M3:

Walnüsse:

Franquette — Mayette — Parisienne — Klon Nr. 26 — Klon Nr. 120

Bäume zur Begrünung der Bachaue (Fläche M2) und der Rückhaltemulde im Bereich M3

Schwarz-Erle

Bäume zur Pflanzung in den Verkehrsflächen:

Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Tilia cordata 'Greenspire' - Stadt-Linde
Tilia cordata 'Erecta' - Winter-Linde 'Erecta'
Tilia cordata 'Rancho' - Kleinkronige Winter-Linde
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' - Straßen-Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Acer platanoides 'Cleveland' - Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Betula pendula - Hänge-Birke

Bäume und Sträucher für die randliche Eingrünung und zur inneren Durchgrünung des Wohngebietes:

Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Betula pendula - Gemeine Birke
Corylus avellana - Hasel
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Rosa canina - Hundsrose
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe

Obstbäume zur inneren Durchgrünung des Wohngebietes:

Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten der LLVA Trier

Äpfel:

Bohnapfel, Porzenapfel, Schafsnase, Boskopp, Roter Bellefleur, Wiesenapfel, Erbacher, Roter Eisenapfel, Winterrambour, Mosel-Eisenapfel, Roter Trierer

weitere bewährte Sorten:

Brettacher, Jakob Fischer, Rote Sternrenette, Zuccamaglios Renette, Graue Herbstrenette, Jakob Lebel, Spätblühender Tafelapfel, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm Mosel-goldapfel, Wiltshire

Birnen:

Pleiner Mostbirne, Sievenicher Mostbirne, Rotbirne, Winter Nelisbirne

weitere bewährte Sorten:

Pastorenbirne, Gute Graue, Nellches Birne, Winterforellenbirne

Süßkirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Werdersche Braune, Hedelfinger, Große schwarze Knorpelkirsche

Essbare Ebereschen:

Konzentra
Mährische Eberesche
Rosina

Walnüsse:

Franquette Klon Nr. 26 — Mayette Klon Nr. 120 — Parisienne

Mispeln:

Gemeine Mispel, Königsmispel, Großfrüchtige Mispel, Riesenmispel

Edelkastanien

[1] Wichtiger Hinweis:

Zur Vermeidung von Florverfälschungen wird die Verwendung von autochthonen ('standortheimischen') Pflanzen regionaler Herkunft, d.h. hier der Westeifel, empfohlen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 d. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungund Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL.I S.466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) insbes. die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage PlanzV 90 u. DIN 18003.
4. Gesetz über Natur- und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 03.04.2002 (BGBl. I S.1193)
5. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch §§121 und 128 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
6. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1973)
9. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 59 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
10. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 70 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
11. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. vom 19.04.1994 (BGBl. I S. 854), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.06.1997 (BGBl. I S. 1452).
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG - Denkmalschutz- u. -pflegegesetz) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 139 des Landesgesetzes zur Reform und Neuorganisation der Landesverwaltung vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325).
13. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695).

Projekt

Ortsgemeinde Wißmannsdorf
Bebauungsplan "Petersberg 2"

Satzung

ISU
IMMISSIONSSCHUTZ STÄDTEBAU UMWELTPLANUNG

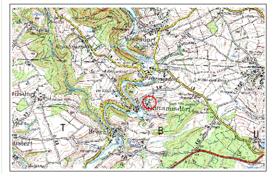
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561 / 944901
Telefax 06561 / 944902

eMail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

Volksbank Immobilien GmbH	Auftraggeber
B09 - 28 - 11	Projektnummer
Wilko Kannenberg / Petra Opitz	Bearbeitung
Januar 2005	Stand
1:1000	Maßstab
0,72 m x 0,80 m	Plangröße

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



H/B = 770.0 / 1350.0 (1.04m²)

Allplan