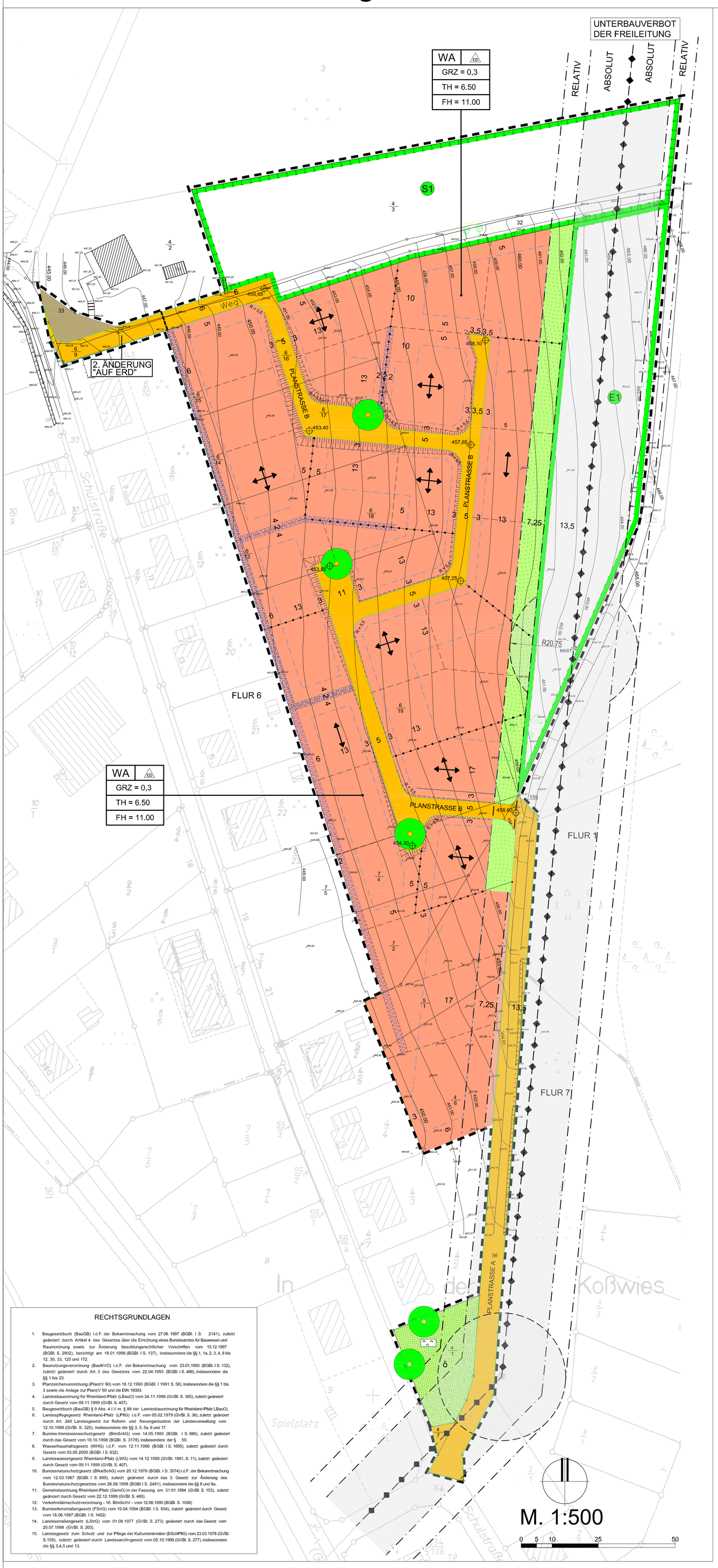
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Hohenfels-Essingen

Teilgebiet "Auf Erd II" mit 2. Änderung "Auf Erd"



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

§34 — Im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. Text (Ergänzungsflächen zu Bestand)

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. Text

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. Text

TH — Traufhöhe als Höchstmaß gem. Text

FH — Firsthöhe als Höchstmaß gem. Text

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen gem. Text

Straßenbegrenzungslinien

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

110 kV-Freileitung (s.a. Hinweise)

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Private Grünflächen

13. Flächen / 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

Nähere Beschreibung der Maßnahmen gem. Text

Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen gem. Text

15. Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht bzw. Flächen für Oberflächenentwässerung (Mulden)

Leitungsrecht bzw. Flächen für Kanalleitung

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Bereichs der 2. Änderung "Auf Erd"

Abgrenzung von Gebietsanteilen unterschiedlicher Hauptfirstrichtung

Hauptfirstrichtung

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Aufschüttung

Abgrabung

Höhenlage der Fahrbahnoberkante (m ü. NN)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Hinweis auf beispielhafte Anordnung durch Text festgesetzter Bepflanzungen

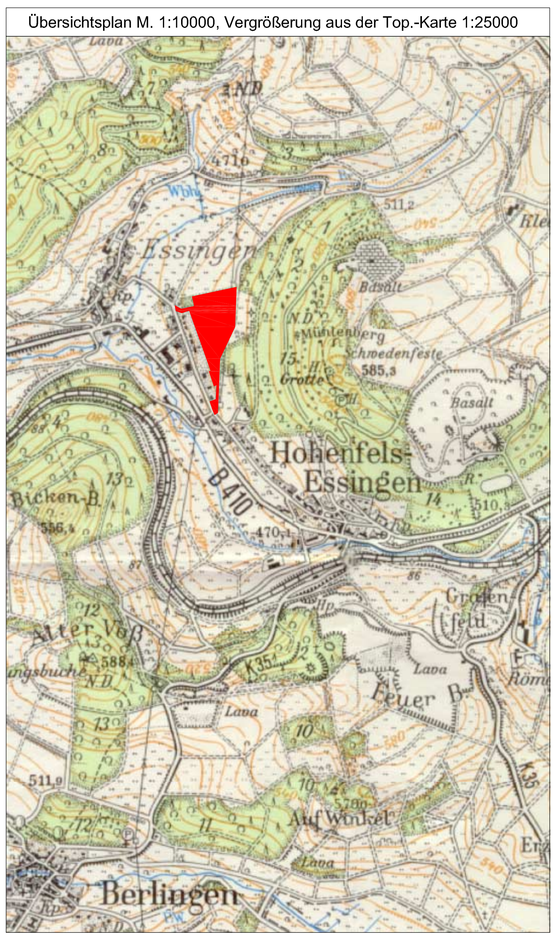
Hinweis auf einzuhaltende Schutzstreifen der Elt.-Freileitung (gegliedert gem. Hinweisen durch Text)

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

Nutzungsschablone:

Art d. baul. Nutzung	Bauweise
Maß d. baul. Nutzung	
Traufhöhe	
Firsthöhe	

Übersichtsplan M. 1:10000, Vergrößerung aus der Top.-Karte 1:25000



Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf.
Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

1. In ausgewiesenen "im Zusammenhang bebauten Ortsteilen" gelten bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse u. der Einfügung ins Ortsbild nur die Anforderungen des § 34(1) BauGB.

2. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
a) Unzulässig sind • Gartenbaubetriebe • Tankstellen
§ 4 (3) Ziff. 4 + 5 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

3. Das Maß d. baulichen Nutzung wird neben der GRZ bestimmt durch das festgesetzte Höchstmaß für Trauf- und Firsthöhen. Bezugshöhe ist die Straßenoberkante in Grundstücksmitte. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade). Maßgebliche Fläche zur Berechnung der GRZ ist stets das gesamte Grundstück (Bauflächenanteil + priv. Grünflächenanteil)

4. Überschreitungen der GRZ gem. §19(4) Satz 2 BauNVO durch
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind unzulässig.

5. Die Oberkante FF EG darf das Straßenniveau auf Höhe der straßenzugewandten Gebäudemitte nicht um mehr als 0,4 m überragen.

6. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt landschaftsseitig auch für bauliche Anlagen, die gem. § 8 (9) LBauO in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Garagen). Ausnahmsweise ist ein geringfügiges Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen für mit dem Hauptgebäude verbundene untergeordnete Anbauten oder Bauelemente wie z.B. Wintergärten o.ä. zulässig. Die einzelnen Bauelemente / Anbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Breite der Hauptfassade umfassen und eine Gesamttiefe von 3 m nicht überschreiten.

7. Für Planstraße A ist eine Ausbaubreite von i.M. max. 5.5 m breiter befestigter Fläche anzuhalten.

8. Die auf den privaten Grundstücken zur Herstellung des Straßenkörpers zeichnerisch festgesetzten Auf- und Abtragsböschungen sind von den Anliegern zu dulden und in die Gartengestaltung einzubeziehen.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1 : 3 überschreiten.

2. Mauern sind nur als Stützmauern (zur Absicherung des Geländes) bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m Höhe, Einfriedungen nur bis 0,5 m Höhe zulässig. Sollten ausnahmsweise höhere Stützkonstruktionen notwendig werden, so sind diese nur als gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum (Berme) von 2,0 m statthaft

3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 32 - 48° zulässig.
Die Dacheindeckung ist nur in anthrazit, dunkelbraun oder dunkelrot zulässig. Dachaufbauten aus Stahl und Glas sind zulässig.
Zulässig sind nur Standgauben mit einer max. Breite von 1,2 m (lichter Abstand Außenpfosten). Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zuluässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel darf ihre Höhe nicht unterschreiten.

4. Drempel sind bei eingeschossiger Bauweise bis max. 1,0 m zulässig, bei mehrgeschossiger Bauweise unzulässig.

5. Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind orts- und landschaftstypische Materialien wie beispielsweise glatter Putz oder Natursteinmauerwerk zu verwenden. Ortsuntypische Gestaltungsmerkmale wie eine grellbunte Farbgestaltung, der Einsatz von großflächigen ungegliederten Fassadenelementen sowie der Einsatz von flächenhaften Metall- oder Kunststoffteilen zur Fassadengestaltung sind unzulässig. Holzverkleidungen an Gebäudeteilen sind zulässig. Unzulässig sind Ecküberblattungen, Rundstammhölzer und Dachüberstände von mehr als 0,5 m.

6. Die Vorgärten wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Zur Anpflanzung der durch Planzeichen und Text als Mindestmaß festgesetzten Bäume sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume zulässig.

2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zzgl.
1 Baum je angefangene 200 m² Voll-/ Teilversiegelung / Überbauung.
Gehölze innerhalb der privaten Grünflächen sind auf die ermittelte Mindestpflanzmenge anrechenbar.

3. Pflanzenlisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:

A) Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuß
Prunus avium	- Süßkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	- Obsthochstämme

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Hochstämme StU 10/12 cm, bei Obst auch StU 6/8 cm

B) Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher

4. Die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Schutzfläche, S1) ist als Baumhecke mit baugebietsabgewandtem Bachlauf zu erhalten. Dem vorhandenen Gehölzbestand ist baugebietsseitig ein Krautsaum vorzulagern, der nur im zweijährigen Turnus in der Zeit zwischen dem 1.7. und 1.11. zu mähen ist. Ansonsten ist der Bestand der freien Entwicklung zu überlassen.

5. Die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Schutzfläche, E1) ist als betont extensiv genutztes Wiesen-bzw. Weideland mit einem Verbuschungsanteil von max. 20% zu entwickeln. Die Verbuschungszonen dürfen Einzelflächen von je 50qm nicht überschreiten, die Endwuchshöhe ist - wegen der querenden Freileitung - auf 4 m zu begrenzen. Als extensive Beweidung gilt ein Besatz von max. 4 Schafen/ha (max 2 Auftriebe pro Jahr).

6. Bei allen Festsetzungen zur Erhaltung / Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.

7. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von 50 l Speichervolumen je 1 qm versiegelter Flisäche auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserverbringung (Mischwasserkanal bzw. Mulden zur offenen Regenwasserableitung) zu übergeben.

8. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10 (4) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert.

IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen
(§ 8a (1) BNatSchG i.V.m. § 1a (3) und §§ 135 a-c BauGB)

1. Die Anlagen für die Retention/Versickerung von Niederschlagswasser auf öffentl. wie zur Durchleitung vorgesehenen privaten Flächen sind zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems ggf. auf andere Weise sicherzustellen.

2. Retentions- und Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken sind gleichzeitig mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

3. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

4. Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sowie gem. E1 und S1 sind allen Bauflächen sowie den neuen Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungschlüssel ist der jeweils zulässige Anteil versiegelter/versiegelbarer Flächen zugrundezulegen.
(Dies entspricht nach aktuellem Stand: 36,7% für Verkehrsflächen, 63,3% für Bauflächen)

V. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)

1. Bei Ausführung von Dächern als begrüntem Dach oder Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/3 nach technischen Erfordernissen zulässig.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 In aktueller Fassung blelbt zu beachten.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn werden empfohlen.

3. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, daß tiefergehende Bohrungen u.U. hydraulische oder hydrochemische Veränderungen in den Grundwasserleitern bewirken könnten. Es sind ggf. spezielle Auflagen einzuhalten, die nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung festgelegt werden können.

4. Für die im Straßenbereich zu verlegenden 0,4kV-Kabel ist ein Schutzstreifen von 0,5m Breite beidseits der Leitungsachse von jeglicher Bebauung und Bepflanzung - insbesondere solcher mit tiefgehender Bewurzelung - freizuhalten, soweit nicht Maßnahmen des technischen Durchwurzelungsschutzes vorgenommen werden.

5. Das Unterbauverbot der 110kV-Freileitung gliedert sich in eine Kernzone mit absolutem Unterbauverbot und eine Randzone mit relativem Unterbauverbot. Innerhalb der Randzone ist eine Erstellung baulicher Anlagen nur ausnahmsweise sowie nach Einzelfallprüfung durch das RWE möglich.

6. Auf den Flächen im äußeren (relativen) Leitungsschutzstreifen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 6,0 m erreichen. Bei Zuwiderhandlung werden ggf. erforderliche Rückschnitte/Rodungen durch Beauftragte des RWE zu Lasten der Eigentümer durchgeführt. Eine Zugänglichkeit zur Leitung ist jederzeit zu gewährleisten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08. 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997 (BGBl. S. 2902), berichtigt am 18.01.1998 (BGBl. I S. 137), insbesondere die §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 23.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407).
5. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO).
6. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Art. 240 Landesgesetz zur Reform und Neuorganisation der Landesverwaltung vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325), insbesondere die §§ 3, 5, 5a, 6 und 17.
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.10.1998 (BGBl. S. 3178), insbesondere der § 50.
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632).
9. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407).
10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3574) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das 3. Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26.08.1998 (BGBl I S. 2481), insbesondere die §§ 8 und 8a.
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung om 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.1999 (GVBl. S. 460).
12. Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - vom 12.06.1990 (BGBl. S. 1036)
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 19.04.1994 (BGBl. I S. 854), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.1997 (BGBl. I S. 1452)
14. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273) geändert durch das Gesetz vom 20.07.1998 (GVBl. S. 203).
15. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S.159), zuletzt geändert durch Landesarchivgesetz vom 05.10.1990 (GVBl. S. 277), insbesondere die §§ 3,4,5 und 13.

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

.....Cochem..... den .....26.06.2001.....
Katasteramt

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

....., den .....
Katasteramt

Der Stadt- / Gemeinderat hat am .....10.02.2000..... gem. §2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am .....08.02.2001..... wurde dieser Bebauungsplan-entwurf 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.

....., den .....
Ortsbürgermeister

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 .....17.02.2001.....
mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

....., den .....
Ortsbürgermeister

Der Stadt-/Gemeinderat ... Hohenfels - Essingen ..... hat

am .....18.06.2001.....
den Bebauungsplan gem. §24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 02.04.1998 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

....., den .....
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. §10(2) BauGB durch Verfügung der

Bezirksregierung/Kreisverwaltung

Az:.....

GENEHMIGT

....., den .....
im Auftrage

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

....., den .....
Ortsbürgermeister

Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung / Kreisverwaltung

vom .....
/der Beschluß des Stadt-/Gemeinderates

vom ..... ist am .....
gem. §10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

....., den .....
Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des §10 BauGB angeordnet.

....., den .....
Ortsbürgermeister

endgültige Planfassung
gem. Satzungsbeschluß vom 18.06.2001

Auszug aus der Flurkarte
Stand: unbekannt
Gemarkung: Hohenfels Flur 7
Gemarkung: Essingen Flur 6
Katasteramt: Daun

Geländeaufmaß: ÖBVI Brill, Daun
Montage der Planurkunde: Büro Ernst, Trier

Datei: GAZDE/BPlan/01001_Auf Erd II/Plan/Auf Erd II.dwg