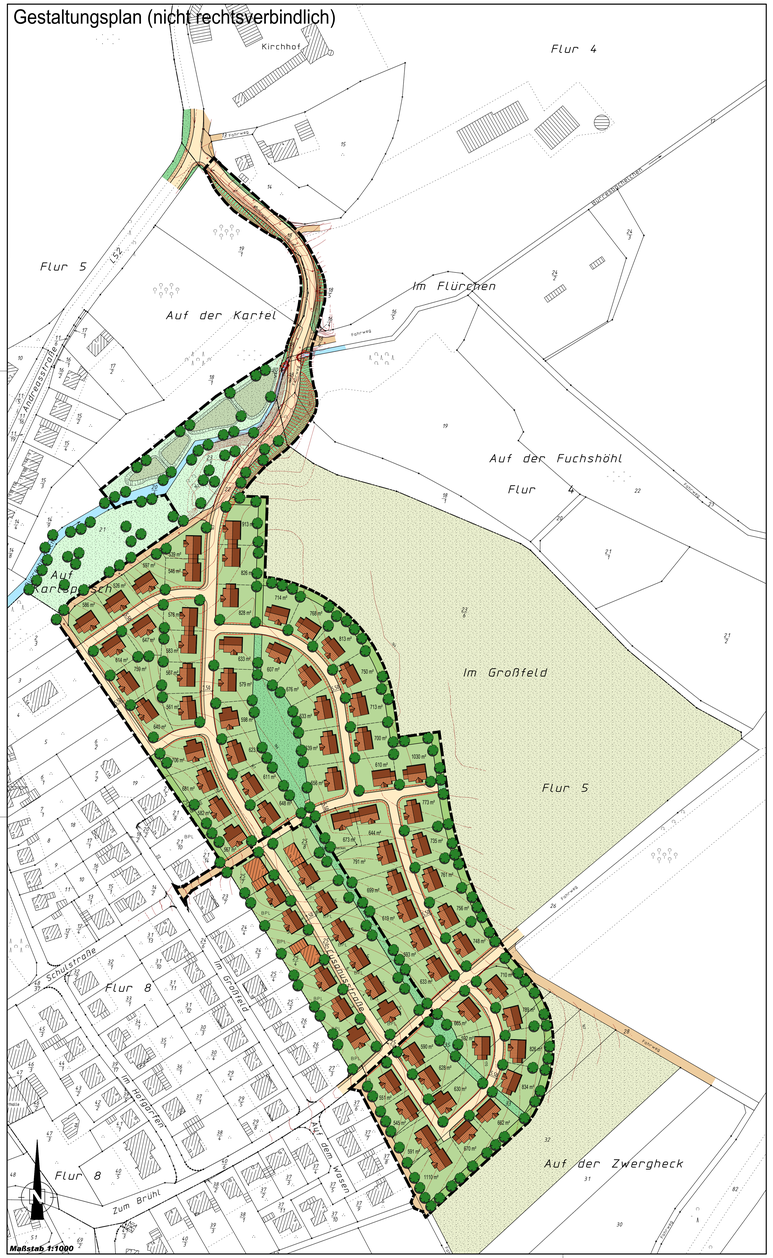
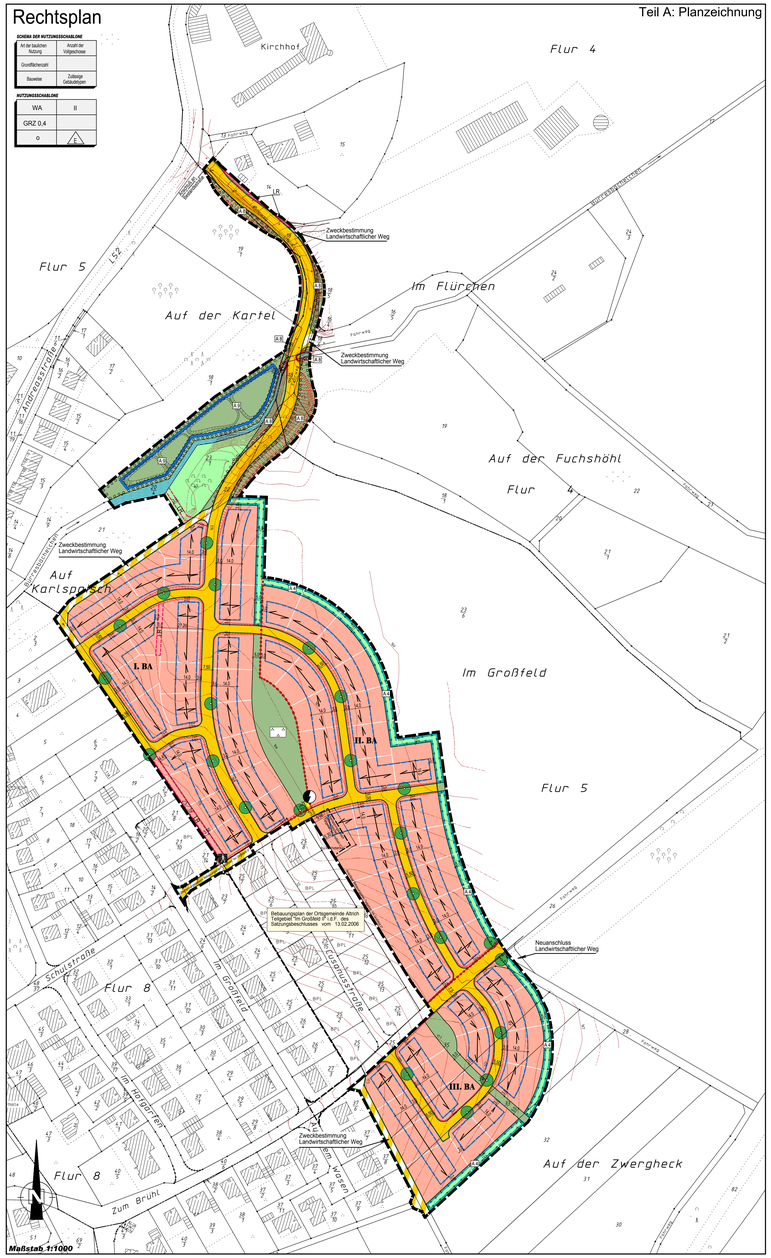
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Altrich Teilgebiet "Im Großfeld III"

Gestaltungsplan (nicht rechtsverbindlich)



Rechtsplan

Teil A: Planzeichnung



Teil B) Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

1. **Allgemeines Wohngebiet**
(§ 1 Abs. 5 u. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ausnahmsweise sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

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

1. **Zulässige Grundfläche**
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. §19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist nicht zulässig.
Die ausgewiesenen öffentlichen und privaten Ausgleichsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2. **Höhe baulicher Anlagen (Traufe und Firsthöhe)**

Traufhöhe

2.1 Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2 Unterer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche (Hauptzufahrt), gemessen in der Mitte der dieser Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassade an der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand.

2.3 Die Traufhöhe darf bei Gebäuden mit Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder versetztem Satteldach 4,50 m nicht überschreiten.
Für Gebäude mit ausschließlich einem Zeltdach beträgt die zulässige Traufhöhe maximal 6,50 m.

Firsthöhe / Oberkante

2.4 Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe / Oberkante ist die absolute Höhe desjenigen auf dem höchsten Punkt des Daches.

2.5 Unterer Messpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche (Hauptzufahrt), gemessen in der Mitte der dieser Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassade an der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand.

2.6 Die Firsthöhe darf bei Gebäuden mit Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder versetztem Satteldach 10,50 m nicht überschreiten.

2.7 Für Gebäude mit einem Zeltdach beträgt die zulässige Oberkante maximal 8,50 m.

2.8 Für Gebäude mit einem Pultdach beträgt die zulässige Oberkante maximal 7,50 m an oberem Abschluss des Pultes und maximal 5,50 m am unteren Abschluss des Pultes.

3. **Zahl der Vollgeschosse**

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist nicht zulässig, auch wenn es sich um Vollgeschosse im Untergeschoss oder im Dachgeschoss handelt. Der Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss ist nur unter Einhaltung der maximalen Zweigeschossigkeit zulässig.

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

1. Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung festgesetzt.

2. Sofern die Planzeichnung auf einem Baugrundstück zwei unterschiedliche Hauptfirstrichtungen vorsieht, ist wahlweise die eine oder die andere festgesetzte Firstrichtung als Hauptfirstrichtung auszubilden.

D) STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Zwischen den Vorderseiten von Garagen (Zufahrtsseite) als auch halboffenen und offenen Garagen, wie Carports, welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und der zugehörigen Erschließungsstraße (Zufahrt) mindestens 5,00 Meter, und Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1,00 Metern von der in Satz 1 genannten Grundstücksgrenze einzuhalten.

E) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Dauerwohnungen pro Einzelhaus.

F) ANSCHLUS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grenzgültige Grenzbestimmungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrändern, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden.
Ferner ist zu dulden, dass Rückstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können.

G) GRÜNFLÄCHEN UND MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN UND LANDSCHAFT IM VERBINDUNG MIT FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

1. **Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen**

Um die befestigte Fläche auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, sind Zufahrten und Stellflächen wasserdurchlässig zu befestigen. Es muss darauf geachtet werden, dass der Untergrund eine ausreichende Durchlässigkeit aufweist.

2. **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu wird ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m² befestigte Fläche festgesetzt. Dieses Rückhaltevolumen ist in Form von Zisternen, in Form von Retentionssteine, flache Mulden, Teiche oder über eine Rigole zu erfüllen. Jede dieser Rückhaltemöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,5 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollfüllung der Rückhaltemöglichkeit anspricht.
Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.
Das Oberflächenwasser der Straße wird über einen Regenwasserkanal gesammelt und zu den Rückhaltebecken nördlich des Bürresbuchweihers geleitet.

3. **Beleuchtung**

Für die Straßenbeleuchtungen im Plangebiet sind energiesparende sowie insektenfreundliche Leuchtmittel (HSE / T Lampen) zu verwenden.

4. **Gehölzrodung**

Die aus baubezüglichen Gründen zu entfernenden Bäume sind in der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. d.J.) zu fällen und vor Rodung von einer Fachkundigen Person auf eventuelle Vorkommen von Baumhöhlen mit Quartieren von Fledermäuse oder Vogelbrut zu kontrollieren. Sollten Vorkommen festgestellt werden, ist die Naturschutzbehörde des Kreises zu benachrichtigen, um weiteres Vorgehen abzustimmen.

5. **Gehölzverlust**

5.1 Die vorhandenen Einzelgehölze und Gehölzflächen sind soweit möglich zu erhalten und auf Dauer zu sichern. Sollen ein Verlust unabdingbar sei, sind die Gehölze durch Pflanzungen von standortgerechten Pflanzenarten nach Verlust zu ersetzen.
5.2 Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze gem. DIN 18920 (Krone, Stamm und Wurzelwerk) zu schützen.

6. **Ausgleichsmaßnahmen A 4 - Gehölzpflanzungen auf Baugrundstücken am Rand zur freien Landschaft**

Auf den im Bebauungsplan mit A 4 gekennzeichneten 5 m breiten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Alternative Anpflanzung von
  mindestens je 1 Laubbaum und 20 Laubsträucher aus u.g. Artenliste pro angefangene 100 m² Fläche als lockere Gruppen oder geschlossene Hecke
  oder
  mindestens 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum je angefangene 10 m Grenzlänge als Einzelbaume
- Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteils betragen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Die gehölzfreien Zwischenbeete sind als Extensivgrünland max. 2-mal im Jahr (nach 15. Juni) zu mähen, als naturnahe Staudenbeeten anzulegen oder als Blumenwiesen mit standortgerechten Wildkräutern zu ansäen.
- Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.

7. **Ausgleichsmaßnahmen A 5 - Baumpflanzung auf Baugrundstücken**

Pro Baugrundstück, das nicht mit Pflanzverpflichtungen gem. A 4 belegt ist, ist ein hochstämmiger Obstbaume oder ein mittelgroßer Laubbaum anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

8. **Ausgleichsmaßnahmen A 6 - Baumpflanzung im Straßenraum**

Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten (+/- 5 m) sind mittelgroße Laubbäume anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

9. **Ausgleichsmaßnahmen A 7 - Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind pro 500 m² Fläche ein hochstämmiger Laubbaum / Obstbaum oder 20 Laubsträucher (Ziersträucher: max. 20 % der Gesamtzahl) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

10. **Ausgleichsmaßnahmen A 8 - Heckenpflanzungen auf Straßenböschungen der äußeren Erschließung**

Auf den im B-Plan mit A 8 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Auf den Flächen ist - unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände für Pflanzungen gem. Landesnachbargesetz und der Sichtfreihaltezone zur Straße - eine dreireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen und dem freien Wachstum zu überlassen (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfällen (über 30 % des Gesamtgehölzbestands in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ergänzen.
  Bei der Pflanzung sind mind. 5 Arten auf 10 lfm zu verwenden.
  - Im die Neuanpflanzungen sind 5 - 5lfd. cm, 5 m hohe Baumstämme von Wildobstbäumen (z.B. Pappel, Weide) mit einem Durchmesser von 30 - 40 cm einzubringen.
  - Die gehölzfreien Randbereiche können nach Einsaat eines kräuterreichen Landschaftsrasen max. 2 mal im Jahr gemäht / gemulcht werden oder sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

11. **Ausgleichsmaßnahmen A 9 - Nutzung und Begrünung der Retentionsanlagen**

Auf den im B-Plan mit A 9 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Die Erdbecken sind ohne Andeckung von Oberboden und ohne Einsaat der natürlichen Begrünung zu überlassen.
- Die Flächen sind zur Offenhaltung und Sicherung der hydraulischen Funktion nachfolgend extensiv zu pflegen (max. 2 maliges Mähen oder Mulchen im Jahr).
- Oberhalb der Einstauhöhe auf den Beckenböschungen und auf den nicht durch bauliche Anlagen betroffenen Restbereichen sind mind. 1 Laubbaum und 20 Laubsträucher aus u.g. Artenliste pro 100 m² Fläche anzupflanzen oder lockerstehende Hecken unter Beachtung der Grenzabstände gem. § 44 Landesnachbarrecht anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Die gehölzfreien Bereiche sind ohne Andeckung von Oberboden mit einer artenreichen Wiesenmischung mittlerer Standorte gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2) einzusäen und extensiv zu pflegen oder ohne Einsaat der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

12. **Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die festgesetzten Nutzungen und Bepflanzungen gem. den Festsetzungen Nr. 6 bis 11 sind auf Dauer sicherzustellen.
Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsflächen A 4, A 8 und A 9 und der hier umzusetzenden Maßnahme erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

13. **Gehölzverwendung**

Zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen sind überwiegend und zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ausschließlich einheimische Laubgehölze zu verwenden.
Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen als Sichtschutz (keine Hecken) ist zulässig.

H) UMSETZUNG UND ZUORDNUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN UND GRÜNORDNERISCHEN MASNAHMEN
(§§ 1 a und 135 a Abs. 1 BauGB)

Für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gilt:

A 4	Die Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzp. bzw. Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Gebäude auf dem jeweils angrenzenden Grundstück umzusetzen. **Zuordnung** zu 100 % dem jeweils betroffenen Baugrundstück
A 5	Die Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweils angrenzenden Grundstück umzusetzen. **Zuordnung** zu 100 % dem jeweils betroffenen Baugrundstück
A 6	Die Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Endausbauzustand der jeweils betroffenen Erschließungsstraßenabschnittes umzusetzen. **Zuordnung** zu 100 % dem jeweils betroffenen Abschnitt der Erschließungsstraße
A 7	Die Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Grünanlagen umzusetzen. **Zuordnung** zu 100 % dem gesamten Baugebiet
A 8	Die Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Planum umzusetzen. **Zuordnung** zu 100 % der äußeren Erschließungsstraße
A 9	Die Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen umzusetzen. **Zuordnung** zu 100 % dem Retentionsanlagen

6. Dachüberstände sind bis zu einer Tiefe von 50 cm am Traufe und Ortgang zulässig. Überdachungen an Hauseingängen sind über eine Breite von maximal 2 m von dieser Festsetzung ausgenommen. Ebenfalls sind Überdachungen von Terrassen und Balkonen ausgenommen.

J) FASSADENGESTALTUNG

1. Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:
   Außenputz mit Farbanstrich,
   Natursteinsichtmauerwerk,
   Holzverschalung, wobei Gebäude in voll sichtbarer Stammbauweise und Holzblockbauweise ausgeschlossen sind.
2. Zulässige Fassadenverkleidungen sind bei weiteren Naturstein, Schiefer, unglasierte Klinker oder Holz.

K) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Pro Wohnung sind auf den Baugrundstücken Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze nachgewiesen werden.
Es sind pro Wohneinheit 2 vom Straßenraum einzeln, frei anfahrbare Stellplätze vorzusehen. Hintereinander liegende Stellplätze werden jeweils nur als 1 Stellplatz nachgewiesen und angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

L) EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSEN

Pflanzungen zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Bauliche Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig.

M) PLÄTZE FÜR RESTMÜLL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Die Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sowie gegenüber unmittelbar angrenzenden Grundstücken durch Bepflanzung abzuschirmen. Ausnahmsweise sind zu diesem Zweck Einfriedungen aus Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von 1,30 m entlang der Verkehrs- und Grünflächen zulässig.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. **Liste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Speierling (Sorbus domestica) [Hochstamm; Zvx, o.B., mind. 12/14 cm Stammumfang]
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa laevigata), Wildrosen (Rosa spec.) [3-5 Grundtriebe, 2 x v. o.B., 150-200]

Obstbäume gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP: [Hochstamm, Zvx, o.B., mind. 12/14 cm Stammumfang]

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzenbestände" zu beachten.
Neue anzupflanzende Bäume sind in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser zu setzen.

2. **Externe Kompensationsmaßnahmen**

Auf Gem. Altrich werden die externen Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 3 (Maßnahmenbeschreibungen gemäß Umweltbericht zum B-Plan) ausgewiesen (Bewertungsarten: Nr. 1 Neuzuordnung Flurbereinigung):
A 1 Flur 23, Flst. 545 tw.
A 2 Flur 23, Flst. 546 tw.
A 3 Flur 23, Flst. 652
Die geplanten Nutzungen sind auf Dauer sicherzustellen.
Die rechtliche Sicherung der Fläche und der umzusetzenden Maßnahme erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit.
Für die Maßnahmen gilt weiterhin:

A 1	Die Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der äußeren Erschließungsstraße bzw. der Erschließungsstraße im jeweiligen Bauabschnitt BA 1 und BA 2 umzusetzen. **Zuordnung** innere Erschließung: BA 1 46 % = 10.277 m² BA 2 43,2 % = 9.652 m² Anteil je BA: 33,33 % Baugrundstücke: 67,8 %; innere Erschließung: 32,2 %; Baugrundstücke: 77, 2 %; innere Erschließung: 22,8 %
A 2	Die Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße im Bauabschnitt BA 3 umzusetzen. **Zuordnung** BA 3 100 % = 6.657 m² (Baugrundstücke 73; 1 % und innere Erschließung 26,9 %)
A 3	Die Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen. **Zuordnung** zu 100 % der äußeren Erschließungsstraße

3. **Nutzung von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auffallendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (Trinkwv)(2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Die Zisternen sind mittels Überläufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

4. **Regenerative Energien**

Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie und Erdwärme werden empfohlen.
Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung einzuholen.

5. **Schutz des Bodens**

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist – soweit erforderlich – eine Tiefenlockerung durchzuführen.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

6. **Grenzabstände für Pflanzen**

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.

7. **Altlasten**

Sollten bei Baumaßnahmen Altläste (Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

8. **Bodendenkmäler**

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Spuren höherer Bodenfunde (Mauerreste, Fundamente, Steinsetzungen, Brandschichten, Knochen) oder unvergängliche die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinstraße, Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmäpflege zu informieren (§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz).

9. **Benachbarte Nutzungen**

Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbeeinträgungen kommen, die unter den gesetzlichen Richtwerten liegen, jedoch u.U. zu gewissen Einschränkungen geplanter Nutzungen führen können.

10. **Boden und Baugrund**

Grundsätzlich werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen im Auftrag der Bauherren empfohlen. Bei Eingriffen in den Baugrund sollten die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und –2, DIN 1054) berücksichtigt werden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- o – Offene Bauweise
- ▲ – nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- A – Zweckbestimmung: Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserabfluss und die Regelung des Hochwasserabflusses (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- z.B. A8 – Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen

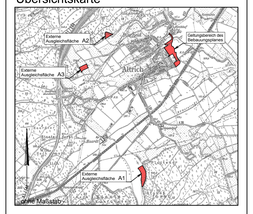
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

- Geplante Grundstücksgrenzen
- Geländeaufmaß
- Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen (zugunsten der Verbandsgemeindewerke)
- Abgrenzung von Bauabschnitten
- II. BA – Kennzeichnung der Bauabschnitte; hier: 2. Bauabschnitt
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
- Hauptfirstrichtung (bindend)
- Hauptfirstrichtung (wahlweise)
- Böschungen (geplant)

Übersichtskarte



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Altrich Teilgebiet "Im Großfeld III"

Satzungsausfertigung

Plan-Nr.	001.1
Projekt-Nr.	9091
Maßstab	1:1000
	16.03.2011
Babylitte 17x1 Mt.dt.	

Ingenieurbüro hogner
Landschaftsarchitekt
Hugo Hogner
Landschaftsplanung
Weingarten 9 52146 Mützenich
Tel. 06207-95239 Fax. 06207-95207
e-mail:info@hogner.de www.hogner.de

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG
BAUW. / UMWELT-PLANUNG GMBH
Hauptstraße 116 D-54292 TRIER - HOSTEL
Tel. 0651-9774-0 Fax. 0651-9774-111
e-mail: info@bks-trier.de www.bks-trier.de

Der Ortsgemeinderat Altrich hat am 13.04.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 16.03.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Altrich, den 28.03.2011, gez. Heike Knop
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat Altrich hat gem. § 3 Abs.1 BauGB die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 13.08.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Altrich, den 28.03.2011, gez. Heike Knop
Der Ortsbürgermeister

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme (Scoping-Verfahren) aufgefordert. Ihre Anregungen wurden bei der Erstellung des Entwurfes berücksichtigt. Die Beteiligten wurden um Stellungnahme bis zum 25.07.2008 gebeten.

Altrich, den 28.03.2011, gez. Heike Knop
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, sowie die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 16.03.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Altrich, den 28.03.2011, gez. Heike Knop
Der Ortsbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach der Dauer zwei Wochen vom 04.01.2010 bis einschließlich 18.01.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.01.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Planung berührt worden, wurden am 05.01.2010 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und aber die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes informiert und zur Stellungnahme bis zum 18.02.2010 gebeten.

Altrich, den 28.03.2011, gez. Heike Knop
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 16.03.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Altrich, den 28.03.2011, gez. Heike Knop
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan vom 16.07.2011, ist am 01.08.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

IN KRAFT

Altrich, den 28.03.2011, gez. Heike Knop
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 Landesbauordnung als Satzung beschlossen.

Altrich, den 28.03.2011, gez. Heike Knop
Der Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bestätigt.

Altrich, den 28.03.2011, gez. Heike Knop
Der Ortsbürgermeister

Altrich, den 04.04.2011, gez. Heike Knop
Der Ortsbürgermeister

Altrich, den 04.04.2011, gez. Heike Knop
Der Ortsbürgermeister