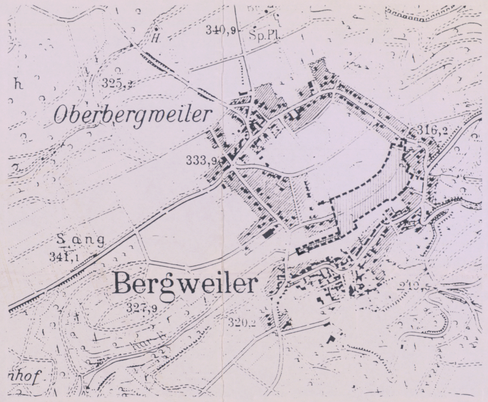
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE BERGWEILER

TEILGEBIET "BRÜHLSTRASSE" 1. Erweiterung

Maßstab 1:1000



Vergrößerung aus der Topographischen Karte 1:25.000 Maßstab 1:10.000

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. Text

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

(0,6) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

FH — Firsthöhe gem. Text

TH — Traufhöhe gem. Text

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. Text

WW1-WW4 — Wirtschaftswege gem. Text

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsberuhigter Bereich

9. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. Text

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Text

E1 - E5 — Nähere Bezeichnung zugehöriger Textdarstellungen

Festsetzung für das Anpflanzungen von Bäumen

Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hauptfirstrichtung

Fahrrecht zugunsten der Landwirtschaft

Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke

16. Bestandsangaben

Vorhandener Mischwasserkanal

Karbach (Gewässer III. Ordnung)

Abgrenzung des bereits renaturierten Gewässerabschnittes

Nutzungsschablonen

1	WA	
		ED
	0.3	(0.6)
	FH = 7,70 m TH = 3,60 m	

2	WA	
		ED
	0.3	(0.6)
	FH = 7,20 m TH = 2,90 m	

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Art und Maß baulicher Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 4 BauNVO „allgemei Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Nutzungen gem. § 4(3) Satz 2/5 BauNVO s unzulässig.
2. Das im Plan ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschrit werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
3. Eine Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO unzulässig.
4. Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind auch außerhalb der festgesetz Baugrenzen bis zu einer Gesamtfläche von 50 qm je Baugrundstück zulässig.
5. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind außer dem Vollgeschoß auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihr gehörenden Treppenräume und Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
6. Innerhalb der durch Baugrenzen dargestellten Bauflächen sind nur Einzel- u Doppelhausbebauung zulässig.
7. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen / -linien zulässig. Freistehende Garag sind grundsätzlich mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach auszuführen.
8. Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (FFOKEG) wird talseitig auf max. 1,00 m ü Straßenniveau in Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenzen festgesetzt, be seitig darf die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe max. 0,90 m über Straßenniv liegen.

   Höhe der Gebäude:

   Bereiche mit Kennziffer 1 :
   Die Firsthöhe darf max. 7,70 m betragen.
   Die Traufhöhe darf max. 3,60 m betragen.

   Bereiche mit Kennziffer 2 :
   Die Firsthöhe darf max. 7,20 m betragen.
   Die Traufhöhe darf max. 2,90 m betragen.

   Gemessen wird von OKFF Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand Dachhaut.

II. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO)

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Es sind ausschließlich geneigte Dächer von 28°-40° Dachneigung zulässig. Bei Ausführung als Gras- oder Energiedach kann ausnahmsweise eine abweiche Dachneigung entsprechend technischen Erfordernissen zugelassen wer (§ 31(1) BauGB).
3. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzel- und Doppelgauben zulässig.

   Das Außenmaß der Einzelgauben darf max. 1,20 m, das Außenmaß Doppelgauben max. 2,40 m betragen. Zur Gliederung der Dachfläche sind meh Gauben zulässig, die zusammen die Hälfte der Trauflänge nicht überschre dürfen. Von den Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

   Drempel sind nur in dem mit Ziffer 1 gekennzeichneten Bereich bis zu einer m Höhe von 70 cm zulässig.
4. Gras- und Energiedächer sind zulässig.
5. Zur Dacheindeckung sind grundsätzlich dunkle Materialien zu verwenden. Darü hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
6. Als Grundstückseinfriedung zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Laubgehölzhecken einheimischen Arten zulässig.
7. Stützmauern und Böschungen:
   Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer ode Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern einem Mindestzwischenraum von 2,00 m zulässig.
   Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) 10, 15, 16, 20, 25 BauGB)

1. Je Baugrundstück ist anzupflanzen:
   - 1 Baum je angefangene 500 qm Grundstücksfläche, zusätzlich
   - 1 Baum je angefangene 200 qm Voll-/Teilversiegelung/Überbauung

   Die Bäume sind den befestigten/überbauten Flächen zuzuordnen. Es gilt Aus liste „A". Durch Planzeichen auf Privatgrundstücken festgesetzte Baumpflanzur sind anrechenbar.
2. Für die straßenbegleitend festgesetzten Bäume ist eine Art gemäß Liste auszuwählen.
3. Dem Altort zugewandte Grundstücksgrenzen der südlich der Erschließungsst gelegenen Bauflächen sind auf mindestens 80 % ihrer Gesamtlänge mit 3-reihigen Gehölzpflanzung gemäß Artenliste „B" zu versehen, wobei max. baumartige Gehölze zu verwenden sind.
4. Pflanzenlisten:

   Artenliste A:

Juglans regia	- Walnuß
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn

   Artenliste B:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche

   mit Hinzunahme folgender Arten:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

   Die Mindestpflanzqualität für baumartige Gehölze der Listen „A" + „B" 3 x verpflanzte Stammbüsche / Hochstämme mit Stammumfang 16/18. Für bäume gilt der Stammumfang StU 7/8.
   Die Mindestpflanzqualität für strauchartige Gehölze sind 2 x verpflanzte Sträuc

   Artenliste C:

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix alba	- Silberweide
Salix caprea	- Salweide
Salix viminalis	- Korbweide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

   Die Mindestpflanzqualität für baumartige Gehölze sind 2 x verpflanzte Heister strauchartige Gehölze sind 2 x verpflanzte Sträucher zu wählen.
5. Die Pflanzung von Nadelgehölzen als Privatgrün ist als Solitärgehölz zulässig; flächige Bepflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
6. Erforderliche Abgrabungs- oder Aufschüttungsböschungen sind flächig mit höherwüchsigen Gehölzen (> 0,50 m) zu überstellen.
7. Im Umgriff der durch Planzeichen festgesetzten und zu erhaltenden Bäume auf privaten Grundstücksflächen sind mind. 25 qm unversiegelter Boden als Wurzelbereich zu erhalten. Zu erhaltende Gehölze sind gem. DIN 18920 vor Schädigungen zu sichern.
8. Die mit „E1" ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit Obsthochstämmen (1 Baum/150 qm) zu bepflanzen und als solche dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist landwirtschaftlich zu nutzen, wobei die Unternutzung extensiv zu betreiben ist (max. 2 Mahdtermine pro Jahr, 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. eines Jahres). Alternativ zur Mahd ist eine Bewirtschaftung mit Weidetieren möglich, wobei diese nicht vor Ende Juli eines Jahres erfolgen darf. (Die Besatzdichte bei einer Standbeweidung sollte max. 2 Großtiere betragen, im Falle einer Umtriebsbeweidung sind max. 3 Großtiere zulässig.)

   Für beide Nutzungsarten gilt:
   - kein Einsatz von Dünger, Gülle, Herbiziden, Pestiziden u.a.
   - keine Entwässerungsmaßnahmen
   - kein Bodenumbruch

   Zu angrenzenden Nutzungsstrukturen sind Krautsäume mit einer Mindestbreite von 2 m zu belassen, die lediglich im Turnus von 2-3 Jahren, ebenfalls nicht vor Mitte Juni, zu mähen sind. Die Säume sind staffelartig zu pflegen, wobei maximal die Hälfte der die E-Fläche umgebenden Krautsäume im Rahmen eines Pflegeganges zu entfernen sind. Die Mahd des verbleibenden Saumes kann im Abstand von mind. 2 Wochen erfolgen.
9. Die mit „E2" gekennzeichnete Fläche dient primär der Umsetzung wasserwirtschaftlicher Zielsetzungen und Belange und ist gem. wasserwirtschaftlicher Konzeption als flache, durchlässige Mulde auszugestalten. Die Mulde ist auf 1/3 ihrer Fläche mit Gehölzen der Liste "C" initial zu begrünen, restliche Bereiche der „E3-Fläche" sind gem. Vorgaben der Ziffer III.8 zu extensiven Grünlandarealen zu entwickeln. In Vorlagerung der anzulegenden Gehölzstruktur ist ein mind. 2 m breiter Krautsaum zu belassen, der lediglich im Turnus von 2-3 Jahren zu mähen ist.
10. Die mit „E3" bezeichnete Fläche ist zu rd. 80 % mit Laubgehölzen der Artenliste "B" zu bepflanzen, wobei max. 30 % baumartige Gehölze zu verwenden sind. Die E3-Fläche beinhaltet außerdem einen der Außengebietsentwässerung dienenden Graben mit Sickerfunktion. Der Graben ist extensiv, d.h. max. 1 x jährlich im Herbst zu mähen.
11. Die mit „E4" bezeichnete Fläche ist zu einer extensiven Krautflur zu entwickeln und mit baumartigen Laubgehölzen der Artenliste „B" zu überstellen (max. 12 Exemplare), wobei Gruppen zu bilden sind. Die Pflege (Mahd) ist analog der Vorgaben zu der „E1"-Fläche durchzuführen.
12. Die mit „E5" bezeichnete Fläche dient der Renaturierung des mit Betonhalbschalen befestigten Karbaches gem. wasserrechtlichem Genehmigungsbescheid und Vorgaben der Gewässerrichtlinie "Aktion Blau". Der Quellbereich bzw. Gewässeranfang ist kleinflächig mit Schwarzerlen initial zu begrünen, der restliche Gewässerkorridor ist einer sukzessiven Vegetationsentwicklung zur Verfügung zu stellen und extensiv zu pflegen.
13. Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und primär breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierzu sind z.B. flache Rasenmulden anzulegen, die kurzfristige Zwischenspeicherung bei Starkregenereignissen gewähren. Ist eine Versickerung aufgrund mangelnder Bodendurchlässigkeit nicht möglich, können alternativ Rigolen oder kiesgefüllte Gräben die Versickerung sicherstellen. Auch eine Nachnutzung, z.B. über die Anlage von Zisternen (Mindestfassungsvermögen 50 l/qm bedachter Grundfläche) ist zulässig.
    Die Systeme sind mittels Überläufen an die öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserableitung anzuschließen.
14. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind - soweit die Zweckbestimmung nicht anderes erfordert - ausschließlich mit versickerungsfähigem Material, so z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä., zu befestigen.
15. Öffentliche Grünflächen entlang der Wirtschaftswege WW2 und WW3 sowie entlang der grenzenden südlichen Bauflächen dienen mit Ausnahme der unter Ziffer IV 2. dargestellten Grünflächen der Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser. Restliche öffentliche Grünflächen dienen der Gestaltung der Erschließungsstraße. Sie dürfen durch Grundstückszufahrten mit jeweiligen Breiten von max. 2,50 m unterbrochen werden.

IV. Sonstige Festsetzungen (§ 9(1), 11, 21 BauGB)

1. Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung" handelt es sich um die verkehrsberuhigt auszubauende Erschließungsstraße inkl. Entwässerungsrinne sowie um im derzeitigen Ausbauzustand zu erhaltende Wirtschaftswege (WW1 - WW4).
2. Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen mit Fahrrecht dienen ausschließlich der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen sowie der Nutzung der E1-Fläche.
3. Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen auf privaten Grundstücken dienen der Ableitung von Niederschlagswasser und sind entsprechend zugänglich zu erhalten.

V. Zuordnungsfestsetzung (§ 8a(1) BNatSchB) (§ 135a BauGB i.V.m. § 135a BauGB)

1. Die Flächen „E1", „E2", „E4" und „E5" für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gem. § 8a BNatSchG allen Baugrundstücken zugeordnet; die „E3"-Fläche ist der verkehrlichen Erschließungsanlage zugeordnet.

VI. Hinweise

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Erfüllung der Mindesteingrünung) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
2. Die Bepflanzung der Grundstücke (Erfüllung der Mindesteingrünung) sowie die Herstellung und Bepflanzung der Kompensationsflächen sollten in der auf die Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchgeführt werden.
3. Oberboden, der bei Veränderungen der Erdoberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten unter Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

[illegible]

(S) Es wird bestätigt, daß die Planbilder mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Wittlich, 9.12.1997
gez. [illegible]
(Amtsleiter)
Katasteramt Wittlich

(S) Die Ortsgemeinde hat am 10.12.1997 gem. § 2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

am 10.10.1997 wurde dieser Bebauungsplanentwurf 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, wurde gem. § 3(2) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Stellnahme gegeben wurde.

(S) Bergweiler, 11.1.1998
gez. [illegible]
Ortsbürgermeister

Anzeige / Auflage:
Dieser Bebauungsplan entspricht der Textfassung nach mit der Begründung vom 14.12.1997 und gem. § 3(2) BauGB ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.5.1998 durch Anzeige im [illegible] bekanntgemacht. Alle Bedenken und Anregungen wurden der Auslegungsfrist vorgebracht wieder prüfen.

(S) Bergweiler, 1.10.1998
gez. [illegible]
Ortsbürgermeister

(S) Der Ortsgemeinderat hat am 8.10.1998 den Bebauungsplan gem. § 2(4) der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der baulichen eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

(S) Bergweiler, 30.11.1998
gez. [illegible]
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan entspricht der Textfassung gem. § 10(3) BauGB durch Verfügung von

Az.:

GENEHMIGT

im Auftrage:

Dieser Bebauungsplan entspricht der Textfassung in jetzt § 10(3) BauGB am ... bei der Bezirksregierung ... mit Verfügung vom ... Az. ... genehmigt.

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bei Zustandekommen nicht geltend gemacht.

im Auftrage:

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bescheinigt.

(S) Bergweiler, 30.11.1998
gez. [illegible]
Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan (Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB/1998)nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB/1998 ist am 05. Dez. 1998 erfolgt.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
r e c h t s v e r b i n d l i c h .

Bergweiler, den 07. Dez. 1998
Ortsgemeinde Bergweiler

Ortsgemeinde Bergweiler
Verbandsgemeinde Wittlich-Land

Ortsbürgermeister

Gemarkung Bergweiler

RAHMENKARTENVORLAGEN ZUR VERFÜGUNG GESTELLT DURCH VGV WITTLICH-LAND ORIGINAL-KATASTERKARTENMONTAGE E. Nr. 1786/95

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bergweiler

HELMUT ERNST
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
MÜHLENSTR. 80 • 54296 TRIER
TELEFON 0651/91042-0
TELEFAX 0651/91042-30

7.1197
24.398