

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE EISENSCHMITT TEILGEBIET "AM MÖNCHFORST" - 1. ÄNDERUNG -

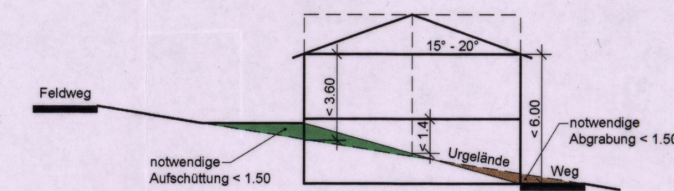


Legende:

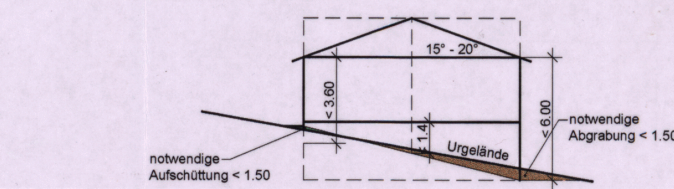
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
Am Beispiel:
SO - Sondergebiete (§ 10 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
offene Bauweise
Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsflächen (Privatwege geschottert)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
p = private Grünfläche
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, und Abs. 6, sowie § 1a BauGB)
Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Sträucher anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, 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)
Grenze des 1. Änderungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Versorgungsleitung (oberirdisch) mit Schutzstreifen
Versorgungsleitung (unterirdisch)
Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, lt. Textfestsetzungen
Versickerungsbecken für Regenwasser
vorhandene Gebäude
geplante Gebäude
Hauptfahrrichtung

Textfestsetzungen für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans:

- Maß der baulichen Nutzung im SO-Gebiet:**
Grund- und Geschossflächen 0,2 (0,2) sowie die aus planerischen Gründen zeichnerisch festgelegten, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben.
- Art der baulichen Nutzung im SO § 11 BauNVO:**
1. Ferienhäuser
2. die vorwiegend der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft.
- Dachform:** Sattel- und Walmdächer
- Dachneigung:** 15° - 25°
- Farbe der Dachdeckung:** RAL-Nr. 7000 - 7043
- Drempel:** Drempel bis 25 cm Höhe zulässig
- Sozialhöhen:**
Sichtbare Sozialelemente sind bis 25 cm über OK Straße bzw. OK Gelände zulässig. Die Sozialelemente sind definiert als die Höhenabstände zwischen OK Erdboden und OK der nachfolgenden Decke bzw. Kellerboden.
- Fassadengestaltung:** keine Imitationsbaustoffe
- Garagen und Nebenanlagen:**
Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper in Massivbauweise oder als Kellergarage zulässig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Garage muss mindestens 5,00 m betragen. Sind Garagen miteinander verbunden, so müssen sie in Höhenlage, Dachform und Material der Außenwände aneinander angepaßt werden.
- Gebäudedarstellung im Gelände, gültig für den Bereich der 1. Änderung:**
Zu Schnitt A-A:
Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut darf bauseitig maximal 3,60 m über Gelände und talseitig maximal 6,00 m über OK Weg liegen (Skizze ohne Maßstab)



Zu Schnitt B-B:
Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut darf bauseitig maximal 3,60 m und talseitig maximal 6,00 m über dem Urgelände liegen. (Skizze ohne Maßstab)



Oberflächenwasser:
Das Oberflächenwasser im Bereich der 1. Änderung ist auf dem Privatgrundstück in flachen Rückhaltegräben (oder in Zisternen zur privaten Nutzung) zu speichern. Das Speichervolumen muss mindestens 50 l/m² versiegelte Fläche betragen. Über Uferabschwellen kann zu Zeiten von intensiven und langanhaltenden Niederschlägen das Oberflächenwasser an den öffentlichen Regenwasserkanal weitergeleitet werden.

Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans:

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und (6) LBO

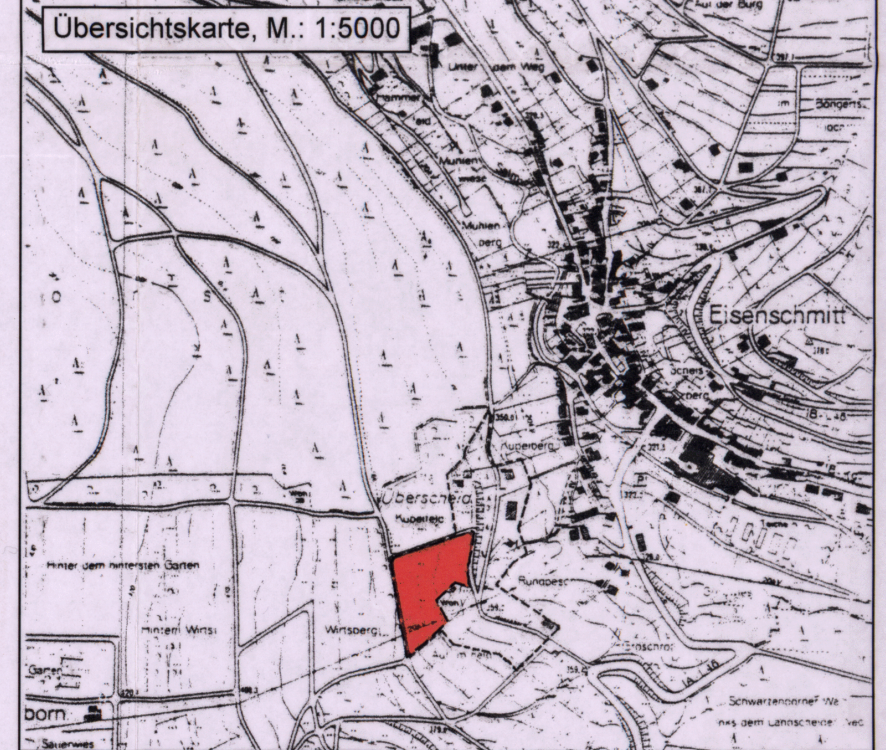
Landesplanerische / gründerische Festsetzungen für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans:

gem. § 9 (1), 20 und 25 BauGB

- Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
- Fußwege, Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Terrassen sind mit nicht bodenversäuernden Materialien zu befestigen. Es können verwendet werden: offenes Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, o.ä.
- Im Rahmen der Herstellung der Retentionsanlagen sind folgende landesplanerische Anforderungen zu erfüllen:
 - Die Entwässerungsmulden am Rand des Baugebietes sind als flache, max. 0,3 - 0,5 m tiefe Erdmulden auszuführen.
 - Die Anschlüsse an das Urgelände sind durch flache, langgezogene Böschungen landschaftsgerecht anzugehen (Verzicht auf deutlich abgesetzte Böschungen).
 - Die Flächen sind nach Beendigung der Erdarbeiten mit einer kräutereichen Wiesenmischung einzusäen.
- Bestehende Gehölze sind zu erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.
- Auf der im B-Plan mit F 2.1 gekennzeichneten Fläche ist entsprechend der dargestellten Standorte 5 mittelgroße Laubbäume (Eberesche - Sorbus aucuparia, Feldahorn - Acer campestris, Mehlbeere - Sorbus aria, Vogelkirsche - Prunus avium "Piena", [Hochstamm, 30m, m.B., 12-14]) anzupflanzen. Die Grundfläche ist extensiv max. 2 mal im Jahr zu mähen und das Mahgut ist abzuräumen.
- Die im B-Plan mit F 2.2 gekennzeichnete Fläche ist flächig mit Sträuchern im 1,5 x 1,5 m Verband zu überstellen. Als Arten sind zu verwenden: Feldahorn - Acer campestris, Gem. Heckenkirsche - Lonicera xylosteum, Gem. Schneeball - Viburnum opulus, Hasel - Corylus avellana, Roter Hirtentiegel - Cornus sanguinea, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra (Sträucher, 3-5 Grundtriebe, 100-150 cm).
- Innerhalb der Freiflächen sind je 200 m² ein mittelgroßer Laubbau oder ein Obstbaum anzupflanzen. Als Arten sind zu verwenden: Eberesche - Sorbus aucuparia, Feldahorn - Acer campestris, Mehlbeere - Sorbus aria, Vogelkirsche - Prunus avium "Piena", hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten [Hochstamm, 30m, m.B., 12-14].
- Zur Begründung der Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10% des Gehölzanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölz ist unzulässig.
- Die in Pkt. 5-7 aufgeführten Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach rechtskraft des B-Plans umzusetzen.

Hinweise für den Bereich der 1. Änderung

- Das unbelastete Oberflächenwasser des Dachentwassers kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesdeuschheitsamtes und die einschlägigen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.
- Ankommendes Grundwasser ist fähig zu versickern bzw. über offene Gräben in die natürliche Vorflut abzuführen.
- Die Umsetzung des Maßnahmen ist durch die Gemeinde zu kontrollieren.
- Hydrogeologie:
Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfordern Sandsteine des Buntsandstein.
Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerfähigkeit nicht wasserführend ist oder der Wassergehalt gering ist, entspricht die Bohrung im Bereich der Deckenschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelprüfung vorbehalten.



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950).
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanVVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBl. I Seite 205), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I Seite 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, Seite 1950).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I Seite 466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950).
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landesnaturschutzgesetz LPNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 30. November 2000 (GVBl. Seite 504).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz-LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl. Seite 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. Seite 69).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Nov. 1996 (BGBl. I Seite 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.07.1996 (GVBl. Seite 171).

Genehmigungsfassung

Verfasser:

Bauleitplanung - Ing.-Vermessung
Verkehrsplanung - Wasserwirtschaft
Geoinformationssystem - Statik
54516 Wittlich Elchenstrasse 45
Tel.: 0 65 71/90 25-0 Fax: 0 65 71/90 25-29
E-mail: Max.Rehnsner@t-online.de

Bebauungsplan

Gemeinde: EISENSCHMITT
Teilgebiet: "AM MÖNCHFORST"
- 1. ÄNDERUNG -

10. Oktober 2002