

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE GREIMERATH, "AN DER L 52"



### Legende

**1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB i.V. §8 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Erklärung am Beispiel:  
 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)  
 Zahl der Vollgeschosse  
 offene Bauweise  
 Geschosflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß  
 Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

**3. Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen (öffentlich / privat)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich

**4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

**A1 - A2** Nummerierung der Ausgleichsmaßnahmen

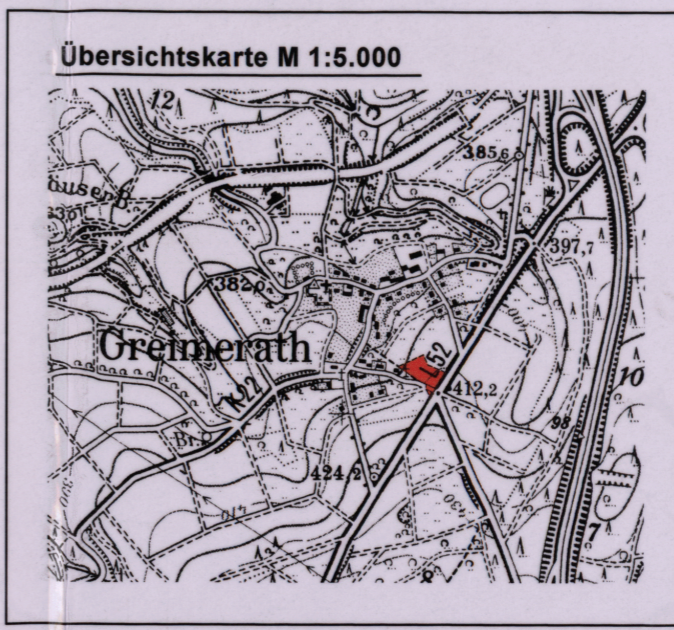
**6. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Erdwall



### Textfestsetzungen:

#### Bauordnungs- und planungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung:**  
 Mischgebiet nach § 6 BauNVO.  
 Mi 1: zulässige Nutzungen gem. § 8, Abs. 2, Satz 1 und 2 BauNVO  
 Mi 2: zulässige Nutzungen gem. § 8, Abs. 2, Satz 1, 3 und 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung:**  
 Grund- und Geschosflächen 0,6 (1,2), bzw. 0,3 (0,6) soweit die aus planerischen Gründen zeichnerisch festzulegenden, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben.

**Dachform:** Sattel- und Walmdächer  
**Dachneigung:** 10° - 25°  
**Gaußen:** Zulässig, jedoch Gesamtflächenanteil < 60% der Trauf-  
 länge und Abstand von den Giebelwänden von > 1,5 m.  
**Drempel:** Drempel bis 100 cm Höhe zulässig.  
**Sockelhöhen:**  
 Sichtbare Sockelhöhen sind bis 60 cm über OK Straße bzw. OK Urgelände zulässig.  
 Die Sockelhöhe ist definiert als die Höhendifferenz zwischen OK Erdboden und OK  
 der nächstliegenden Decke bzw. Kellerboden.  
**Fassadengestaltung:** keine Imitationsbaustoffe

**Garagen und Nebenanlagen:**  
 Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig. Der  
 Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Garage muss in  
 Einfahrtichtung mindestens 5,00 m betragen.

Auf den privaten Grünflächen ist das Errichten von Stellplätzen und Garagen (gem.  
 § 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) zulässig, außer auf den  
 festgesetzten Kompensationsflächen A1 und A2.

**Gebäudestellung im Gelände:**  
 Die max. Firsthöhe wird auf 7,00 m - gemessen im Mittel des Hauses über Urgelände -  
 festgesetzt.  
 Aufschüttungsböschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3  
 zulässig und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

**Zu- und Einfahrten:**  
 Die Parzellen innerhalb des Geltungsbereichs sind zur Straße "Hohlwies" und  
 "Antoniusweg" bis zur Werkseinfahrt mindestens mit einem Zaun dauerhaft einzufrieden.  
 Für die Feuerwehraufahrt ist in diesem Bereich ein Tor anzubringen.  
 In der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Fußweg und L 52 ist für den Fußgängerverkehr  
 eine Fläche von 1,50 m Breite durch eine weiße durchgehende Doppelmarkierung abzutrennen.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 sowie Pflanzgebiete und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

- Bei der Ausnutzung der Grünflächen ist eine Überschreitung gem. § 19 BauNVO nicht zulässig.
- Das aus der Dachentwässerung und von befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf  
 den Grundstücken zurückzuführen (Fassungsvermögen 50 l / m<sup>2</sup> versiegelter Fläche). Die  
 Oberflächen können in das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.
- Stellplätze, Zufahrten, Hofanlagen und Terrassen sind mit versickerungsfähigem Material zu  
 befestigen. Geerdnet, z.B. Drain-Plaster, offengliedrige Pflaster, Rasengittersteine,  
 wassergebundene Decken o.ä.
- Auf den mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind in Kombination oder alternativ anzupflanzen  
 - Anpflanzung von Hecken aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern und max. 1/3  
 Ziergeholze, die Randbereiche sind der natürlichen Entwicklung überlassen  
 - Anpflanzung von 5-reihigen Hecken aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern  
 und max. 1/3 Ziergeholze, die Randbereiche sind der natürlichen Entwicklung  
 überlassen  
 - Anpflanzung von Einzelbäumen (mittelkrönigen Laubbäume oder hochstämmige  
 Obstbäume) in Reihe mit einem Abstand untereinander von max. 10 m; die Grundfläche  
 ist max. 2-mal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen, eine Düngung ist  
 unzulässig.

**Als Gehölze sind zu verwenden:**  
 Hainbuche (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),  
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wildrose (Rosa spec.), Laub-Ziersträucher (3-5 Triebel),  
 Ahorn (Acer in Arten), Rostorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"), Esche (Fraxinus excelsior),  
 Vogelkirsche (Prunus avium in Sorten), Kirsch-Platanen (Prunus cerasifera), Scharlach-Eiche  
 (Quercus coccinea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus arbus), Zierplatanen- und  
 -kirschen (Prunus in Arten und Sorten); (Hochstamm, 20v, 10-12 cm)  
 hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP.

**Als Gehölze sind zu verwenden:**  
 Acor canaliculatus (Feldorn), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria  
 (Meybeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere),  
 Pflaume, Zw. o. B. 200-250)  
 Cornus sanguinea (Hortkirsche), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Weißdorn), Prunus  
 spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra  
 (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Dem. Schneeball) (4-5 Grundtriebe, 60-100 bzw. 100-  
 150)

**Realisierung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen**

- Die Ausgleichsmaßnahmen auf den im B-Plan dargestellten Flächen A 1 und A 2 sind den  
 vorgelagerten Baugrundstücken und deren Erschließung zugeordnet.  
 Die Ausgleichsmaßnahme A 2 ist dem Baugrundstück auf Flurstück 15 zugeordnet.
- Die Bepflanzungen auf den Flächen A 1 und A 2 bzw. die Pflanzungen der festgesetzten Bäume (A  
 4) sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit des jeweils zugehörigen Hauses  
 bzw. des Erdwalles durchzuführen.

**Hinweise**

- Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung sollte gesammelt (z.B. in Zisternen,  
 unterirdischen Stauraumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser,  
 Bewässerung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des  
 Bundesgesundheitsamtes zu berücksichtigen.
- Auf dem Grundstück, Flur 10, Flurstück 18 ist eine Fläche von 2.930 m<sup>2</sup> als externe  
 Maßnahme A 3 festgesetzt. Sie ist den Baugrundstücken auf den Flurstücken 13, 14 und 15  
 und deren Erschließung zu 100 % zugeordnet.  
 Die externe Maßnahme A 3 wird vom Öko-Konto der Ortsgemeinde abgebucht.
- Archäologische Funde  
 Bei Bauarbeiten eventuell entdeckte archäologische Funde müssen dem zuständigen Landesamt  
 für Archäologie gemeldet werden. Der Beginn der Erdarbeiten ist zu  
 gebührenfrei rechtzeitig dem Landesamt für Archäologie gemeldet zu werden.  
 Auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 10.05.2004 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 10.05.2004 wurde dieser Bebauungsplanentwurf genehmigt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem die in diesem Zusammenhang fragestehenden Bürger und Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Planungsbeteiligung beteiligt sind sowie gem. § 3 Abs. 1 BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 10.05.04 bis zum 10.06.04 zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.05.04 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 Abs. 3 BauGB am 10.05.04 bei der Bezirksregierung Trier / Kreisverwaltung angezeigt worden.

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

Im Auftrag

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum 10.05.04 nicht geltend gemacht.

den 10.05.04 Stadt-/Gemeindeverwaltung

den 10.05.04 Stadt-/Gemeindeverwaltung

den 10.05.04 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 bezeugt.

Den 10.05.04 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden 10.05.04 bis 10.05.04 von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Der 10.05.04 Die Genehmigung der Bezirksregierung Trier / Kreisverwaltung vom 10.05.04 ist gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden 10.05.04 bis 10.05.04 von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

BEZUGSVERBUNDLICH

den 10.05.04 Stadt-/Gemeindeverwaltung

den 10.05.04 Stadt-/Gemeindeverwaltung

den 10.05.04 Stadt-/Gemeindeverwaltung

- ### Baulandplanung - Rechtsgrundlagen
- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I Seite 718)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Baulandpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58)
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Art. 24 des Landesgesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 5.9.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.6.2002 (BGBl. I S. 1914)
  - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.9.2002 (BGBl. I Seite 3830), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I Seite 2)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.9.1998 (BGBl. I Seite 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2323)
  - Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz LPRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 6.2.2001 (GVBl. Seite 29)
  - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 33)
  - 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 9.9.2001 (BGBl. I Seite 2331)
  - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 6.2.2001 (GVBl. Seite 29)

**Verfasser:**

**Max & Reihner**

Bauleitplanung  
 Wasserwirtschaft  
 Abwassertechnik  
 GIS-Systeme  
 Straßenbau  
 Industrie- und  
 Energiebau

54516 Wittlich  
 fon: 06571 / 9025-0  
 mail: info@reihner.de

Wasserwirtschaft  
 Wasserbau  
 Kanalbau  
 Ing.-Vermessung  
 Konstr. Ingenieurbau  
 GIS-Koordination

Eichenstraße 45  
 fax: 9025-29  
 page: www.reihner.de

**Realisierung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen**

1. Die Ausgleichsmaßnahmen auf den im B-Plan dargestellten Flächen A 1 und A 2 sind den vorgelagerten Baugrundstücken und deren Erschließung zugeordnet.  
 Die Ausgleichsmaßnahme A 2 ist dem Baugrundstück auf Flurstück 15 zugeordnet.

2. Die Bepflanzungen auf den Flächen A 1 und A 2 bzw. die Pflanzungen der festgesetzten Bäume (A 4) sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit des jeweils zugehörigen Hauses bzw. des Erdwalles durchzuführen.

**Hinweise**

1. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung sollte gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauraumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Bewässerung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes zu berücksichtigen.

2. Auf dem Grundstück, Flur 10, Flurstück 18 ist eine Fläche von 2.930 m<sup>2</sup> als externe Maßnahme A 3 festgesetzt. Sie ist den Baugrundstücken auf den Flurstücken 13, 14 und 15 und deren Erschließung zu 100 % zugeordnet.  
 Die externe Maßnahme A 3 wird vom Öko-Konto der Ortsgemeinde abgebucht.

3. Archäologische Funde  
 Bei Bauarbeiten eventuell entdeckte archäologische Funde müssen dem zuständigen Landesamt für Archäologie gemeldet werden. Der Beginn der Erdarbeiten ist zu gebührenfrei rechtzeitig dem Landesamt für Archäologie gemeldet zu werden.  
 Auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes wird ausdrücklich hingewiesen.

Ausfertigung für die Genehmigung

**Bebauungsplan**

Ortsgemeinde: GREIMERATH  
 Gebiet: "AN DER L 52"

15. Juli 2004