BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE GREIMERATH, TEILGEBIET "OBER DER KIRCH"

TEIL 1, Lageplan, M.: 1 : 500

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) / MI - Mischgebiete (§ 7 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WA | I | o
GRZ 0,3 | GFZ 0,6

offene Bauweise

Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß

Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Abs. 2 Nr. 1-3 und Abs. 3 Nr. 1+3 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Fußweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Freizuhaltende Sichtfelder
Dauerhafte Beschränkung der Wuchshöhe auf 70 cm.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
ö = öffentliche Grünfläche
p = private Grünfläche

Private Freifläche sowie Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 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. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Retentionsausgleich
m² = Versickerungsmuldenfläche
Muldentiefe = 30 cm

7. Nachrichtlich

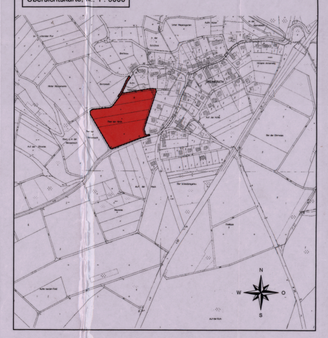
Eingezeichnete Gebäude in den bebaubaren Flächen sind nur als Vorschlag anzusehen.

Gebäude mit Flachdach

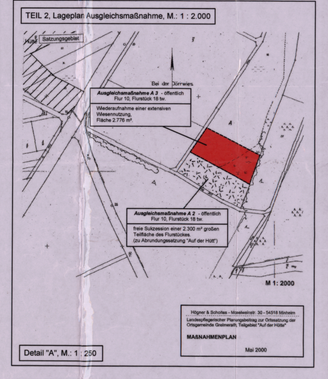
Gebäude mit Satteldach

Gebäude mit Walmdach

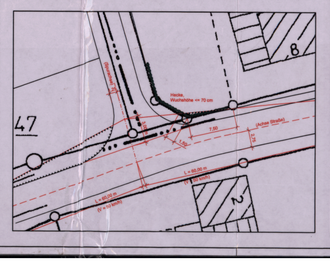
Übersichtskarte, M.: 1 : 5000



TEIL 2, Lageplan Ausgleichsmaßnahme, M.: 1 : 2.000



Detail "A", M.: 1 : 250



Rechtsgrundlagen:

1. 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).

2. 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).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58).

4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365)

5. 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).

6. 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).

7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I Seite 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950).

8. Landesgesetz über Naturschutz und Landespflege (Landespflegegesetz-LPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 30. November 2000 (GVBl. Seite 504).

9. 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)

10. 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).

11. 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).

Textfestsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung im WA:
Grund- und Geschoßflächen-T.3 (2.0) soweit da aus planerischen Gründen zeichnerisch festgelegten, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben.

Dachform: Sattel- und Walmdächer

Dachneigung: 25° - 45°
Dachdeckung: Folgende Farben sind ausgeschlossen: RAL 4009 bis 5003, 5005 bis 5007, 5009 bis 5024 Blautöne und Mischungen der selben untereinander.
Folgende Farben sind ausgeschlossen: RAL 5000 bis 5014, 6016 bis 6021, 6023 bis 6034 Grüntöne und Mischungen der selben untereinander

Giebel- u. Zwerchgiebel: Zulässig, jedoch Gesamtfassadenanteil <50% der Trauflänge und Abstand von den Giebelwänden von >1,5m.

Drempel: Drempel zulässig.

Sockelhöhen:
Sichtbare Sockelhöhen sind bis 50 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.

Fassadenverkleidung: keine Imitationsbaustoffe

Garagen und Nebenanlagen:
Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Garage muß in Einfahrtrichtung mindestens 5,00 m betragen. Straßen mit Einfahrtrichtung parallel zur Straße müssen mind. 0,5 m Abstand von der Straßengrenze haben.

Gebäudehöhen im Gelände:

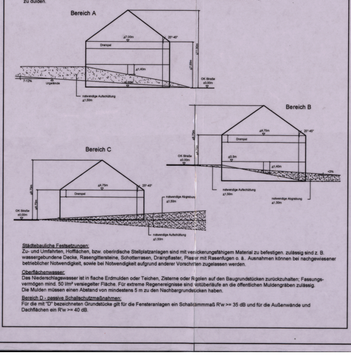
Bereich A - (oberhalb und unterhalb der Straße) II-geschossig -
Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf straßenseitig max. 7,00 m über Oberkante Straße und die Firsthöhe darf max. 11 m über OK Straße liegen. Notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen max. 1,5 m hoch bzw. tief werden.

Bereich B - (unterhalb der Straße) I-geschossig -
Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf bergseitig (Straßenseite) max. 4,75 m über Oberkante Straße liegen.
Die Firsthöhe darf max. 8,75 m über OK Straße liegen.
Notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen max. 1,50 m hoch bzw. tief werden.

Bereich C - (oberhalb der Straße) I-geschossig -
Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf straßenseitig max. 4,75 m über Oberkante Straße liegen.
Die Firsthöhe darf max. 8,75 m über OK Straße liegen.
Notwendige Abgrabungen oder Aufschüttungen dürfen max. 1,50 m tief werden.

Höhenbezugspunkt OK Straße ist jeweils die NN Höhe Straßenrand der Straßenstation in Gebäudemitte der vorliegenden Straßenplanung bzw. der bereits fertiggestellter neuen Straße.

Die für die Anlage der Straßen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.



Rückbauliche Festsetzungen:
Zur und Unterfahrten, Hofflächen, bzw. oberirdische Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. zulässig sind z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o. ä.. Ausnahmen können bei nachgewiesener behördlicher Notwendigkeit, sowie bei Notwendigkeit aufgrund anderer Vorschriften zugelassen werden.

Oberflächenwasser:
Das Niederschlagswasser ist in flache Erdmulden oder Teichen, Zisterne oder Rigolen auf den Baugrundstücken zurückzuhalten; Fassungsvermögen mind. 30 l/m² versiegelter Fläche. Für extreme Regenereignisse sind entsprechende an die öffentlichen Muldengräben zulässig Notüberläufe, diese müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu den Nachbargrundstücken haben.

Bereich IV - Immissionsschutz Gewerbelärm:
Für die mit "S" bezeichneten Grundstücke gilt für die Fensterarangen ein Schalldämmmaß R'w >= 35 dB und für die Außenwände und Dachflächen ein R'w >= 45 dB.

Textfestsetzung:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1), 20 BauGB und Pflanzbindungen gem. § 9 (1), 25 BauGB

1. Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.
2. Auf der im B-Plan gekennzeichneten öffentlichen Fläche A 1 sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
   => Umbruch des 15 m breiten Streifens und Wiedereinsaat einer kräuterreichen (Mindestanteil 20%) Wiesenmischung;
   nachfolgend extensive Mahd (1-2 mal / Jahr nach dem 15. Juni und mit Abräumen des Mähgutes, keine Düngung.)
   => Anpflanzung 5 hochstämmiger Elmbäume (lokale Sorten, 12-14 cm Stammumfang, 3xv) in einem Abstand von 12 m untereinander.
   => Die Maßnahme ist von der Ortsgemeinde inn der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße durchzuführen.
3. Auf der im B-Plan gekennzeichneten öffentlichen Fläche A 2 sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
   => Der 10 m breite Straßen ist vor Beginn der Pflanzarbeiten umzubrechen.
   => Auf der bodenseitigen Fläche ist eine 3-4 reihige Hecke (570 m²) aus Bäumen (Anteil mind. 30%) und Sträuchern in 1 x 1 m Verband anzupflanzen. Es sind 5 Arten je 10 lfm gem. u. g. Artenliste zu verwenden.
   => Die gehölzfreien Randbereiche (beidseitig 2-3 m) sind nach Beendigung der Pflanzarbeiten mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und nachfolgend ca. alle 2 Jahre zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Diese Pflegemaßnahmen sind nur so lange erforderlich, bis die Gehölze den Raum für ihre Ausdehnung eingenommen haben.
   => Die Maßnahme ist von der Ortsgemeinde in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße durchzuführen.
4. Auf der im B-Plan gekennzeichneten öffentlichen Fläche A 4 sind folgende Maßnahmen einzuhalten, die im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung im Detail zu überplanen sind:
   => Die Retentionsanlagen sind - unter Mitarbeit einer ökologisch qualifizierten Fachkraft - als Erdmulden mit geländeangepassten Böschungen auszuführen.
   => Nach Beendigung der Erdarbeiten sind die Flächen mit einer kräuter- und blütenreichen Saatgutmischung für Wiesen mittlerer Standorte (20% Kräuter) einzusäen.
   => Auf der Fläche sind mindestens 10 Laubbäume einzeln oder in kleinen Gruppen anzupflanzen.
   => Die Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen durchzuführen.
5. Innerhalb des Straßenraumes sind «f-der öffentlichen Grünflächen 8 mittelgroße Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Maßnahme ist von der Ortsgemeinde in der ersten Pflanzperiode nach Endausbau der Erschließungsstraße durchzuführen.
6. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die als Entwässerungsmulden genutzt werden, sind von der Ortsgemeinde 5 mittelgroße Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Maßnahme ist von der Ortsgemeinde in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Entwässerungsanlagen durchzuführen.
7. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 150 m² vollversiegelte Fläche ein mittelgroßer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der jeweiligen Gebäude durchzuführen.
8. Auf den im B-Plan mit G 1 gekennzeichneten Flächen sind die Obstbäume zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
   Die Grundflächennutzung ist wie bisher in extensiver Form beizubehalten.
9. Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind überwiegend einheimische Laubholzarten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelhölzern darf niemals als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt 10% des Gesamtgehölzanteiles ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
10. Für die Maßnahmen gem. Pkt. 3 bis Pkt. 7 sind als Arten zu verwenden:

    Bäume gem. Pkt. 3-4
    Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Feldahorn (Acer campestre), Rotkastanie (Aesculus hippocastanum), Spierling (sorbus domestica), Stieleiche (Quercus robur), vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata) [Hecke: Heister, 2xv, o. B. 200-250 / Solitäre: Hochstamm, 3xv, 14-16, m. Db.]

    Sträucher gem. Pkt. 3
    Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildrosen (Rosa spec.) [3-5 Grundtriebe, 2xv, o. B., 60-100]

    mittelgroße Bäume (Pkt. 5-7)
    hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP Hochstamm, 3xv, 12-14 cm]
    Ahorn (Acer in Arten), Robinn (crataegus laevigata "Paul's Scarlett), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium in Arten), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Winterlinde (Tilia cordata) [Hochstamm, 3xv, 12-14 cm]

11. Die zuordnung erfolgt wie folgt:

A 1, A 2 und externe Maßnahme A 3 (Fl. 10, Flst. 18 tw.)	42,7%	Erschließungsstraße
	57,3%	Bebauung
A 4	100 %	der Entwässerungsanlagen
A 5	100 %	Erschließungsstraße
A 6	100 %	Bebauung

Hinweise

1. Die Straßenleuchten müssen unter Umständen entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
2. Bodenarbeiten sollten nach DIN 18915 ausgeführt werden.
3. Hydrologie: -
   Tiefere Bohrungen zum Bau von Einsetzmessonden erfassen Sandsteine und Tonschiefer des Unterdevon. Wärmeträgerflüssigkeit darf nicht wassergefährdend sein oder muss der Wassergefährdungsklasse 1 entsprechen.
   Die Bohrung muss im Bereich der Deckschichten gegen Sickerwasser abgedichtet werden.
   Weitere Auflagen bleiben der Einzelprüfung vorbehalten.

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnun,en mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen

Greimerath, den 11.12.2002
Im
Katasteramt

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

Greimerath, den 11.12.2002
Im
Katasteramt

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 11.12.2002 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Am 04.12.2002 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 Abs. 1 BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Greimerath, den 21.11.2002
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 03.02.2002 bis 11.03.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.01.2002 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist vorgebracht werden können.

Greimerath, den 21.11.2002
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Der Stadt-/Gemeinderat Greimerath hat am 15.05.2002 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Greimerath, den 21.11.2002
Stadt-/Gemeindeverwaltung

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 bekundet.

Greimerath, den 18.11.2002
Der Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 (3) BauGB/§ 44 (1) BauGB durch Verfügung vom 18.11.2002 bei der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) Trier / Kreisverwaltung Az.: 41.541.1-49 angezeigt worden.

GENEHMIGT

Trier, den
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) Trier / Kreisverwaltung

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

Greimerath, den 02.12.2002
Im Auftrag
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum ..... nicht geltend gemacht.

....., den
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Die Verletzungsfreie Genehmigung/Verfügung der ADD / der Kreisverwaltung vom ..... die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom ..... bis ..... ist am 21.01.2002 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden montag bis freitag von 8-12 u. 14-16 Uhr von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Greimerath, den 02.12.2002
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Verfasser:

Max G. Reihsner
Baulleitplanung - Ing.-Vermessung
Verkehrsplanung - Wasserwirtschaft
Geoinformationssysem - Statik
54516 Wittlich Elchenstrasse 45
Tel.: 0 65 71/90 25-0 Fax: 0 65 71/90 25-20
E-mail: Mex.Reihsner@t-online.de

Planfassung für die Genehmigung

Bebauungsplan
Ortsgemeinde: GREIMERATH
Teilgebiet: "OBER DER KIRCH"
27. Juni 2002