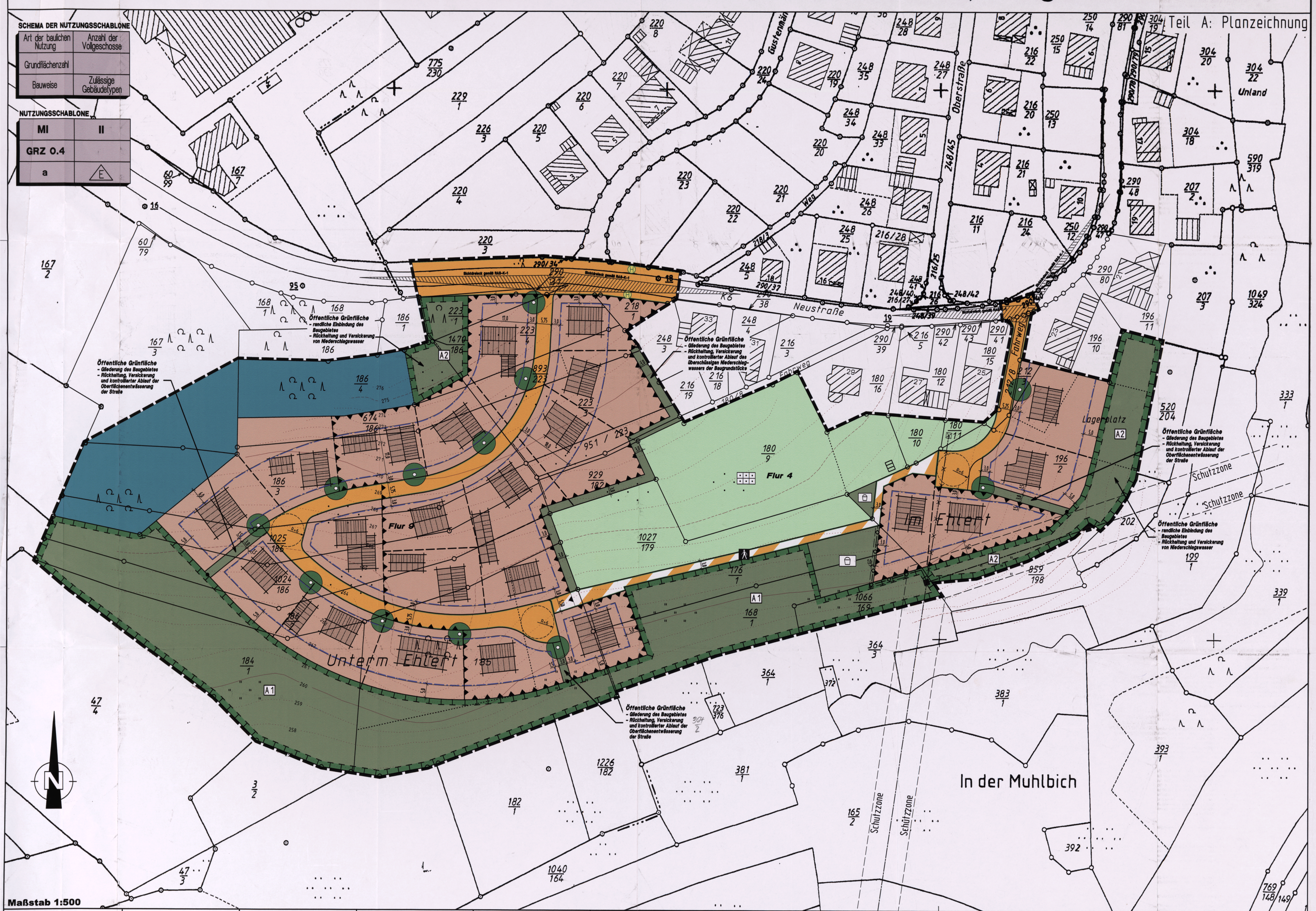
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Landscheid, Ortsteil Niederkail, Teilgebiet "Im Ehlert"


Teil A: Planzeichnung
SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
Art der baulichen Nutzung
Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl
Bauweise
Zulässige Gebäudetypen
NUTZUNGSSCHABLONE
MI
II
GRZ 0.4
a
E
Öffentliche Grünfläche
- randliche Einbindung des Baugebietes
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Öffentliche Grünfläche
- Gliederung des Baugebietes
- Rückhaltung, Versickerung und kontrollierter Ablauf der Oberflächenentwässerung der Straße
Öffentliche Grünfläche
- Gliederung des Baugebietes
- Rückhaltung, Versickerung und kontrollierter Ablauf des überschüssigen Niederschlagwassers der Baugrundstücke
Sichtdreieck gemäß RAS-K-1
Neustraße
Oberstraße
Gustenmär
Weg
Fahrweg
K6
Flur 9
Flur 4
Unterm Ehlert
Im Ehlert
In der Muhlbich
Lagerplatz
Unland
Schutzzone
A1
A2
R=6
Maßstab 1:500

Planzeichenerklärung

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

MI — Mischgebiet

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

z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a — Abweichende Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

— · — Baugrenze

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

🟧 Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

Hauptversorgungsleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

20 KV-Erdkabel mit 1 m Schutzstreifen (geplant)

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

🟩 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

🟩 Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten/Gartenland

Flächen für Wald (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

🟦 Flächen für Wald

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

● Anpflanzen von Einzelbäumen

z.B. A1 — Zuordnung von textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

—●—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

– – – Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Gelände- und Höhenaufmaß

Von Bebauung und Bepflanzungen freizuhaltendes Sichtdreieck gemäß RAS-K-1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen)

—■— Mittelspannungs-Freileitung (Bestand)
■ = Mastenstandort

Schutzzone — Von baulichen Anlagen freizuhaltende Schutzzone zur Leitung

—×— Mittelspannungs-Freileitung (Rückbau vorgesehen)

Darstellung der vorgeschlagenen Gebäudeanordnung (unverbindlich)

H — Bushaltestelle (unverbindlicher Planungsvorschlag)

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), 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 i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. Es wird ein (eingeschränktes) Mischgebiet (MIe) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

2. In dem eingeschränkten Mischgebiet sind allgemein zulässig die folgenden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 1 bis 5 BauNVO:
   - Wohngebäude
   - Geschäfts- und Bürogebäude
   - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - sonstige Gewerbebetriebe
   - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Räumlich und funktional der Hauptnutzung untergeordnete Verkaufsflächen können zugelassen werden, soweit ausschließlich Waren und Dienstleistungen angeboten werden, die an Ort und Stelle hergestellt oder dort zum Zwecke der Reparatur oder Installation regelmäßig verarbeitet werden.

4. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO:
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen
   - Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

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

1. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,5 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Wohngebäude / Gebäude mit Wohnungen

Am *topographisch höchstgelegenen Schnittpunkt (Bergseite)* der Gebäudeaußenwand mit der vor Baubeginn vorgefundenen Geländeoberfläche darf die Traufhöhe 4,50 m nicht überschreiten.

berer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.

Die absolute Gebäudehöhe (Oberkante am höchsten Punkt des Gebäudes) darf ein Maß von 8,50 m, bemessen auf den topographisch höchstgelegenen Schnittpunkt (Bergseite) der Gebäudeaußenwände mit der Geländeoberfläche nach Satz 1 nicht überschreiten.

2.2 Gebäude ohne Wohnungen

Bemessen auf den *topographisch höchstgelegenen Schnittpunkt* der Gebäudeaußenwand mit dem vor Baubeginn vorgefundenen (natürlichen) Gelände darf die Oberkante, absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes, 6,50 Meter nicht überschreiten.

2.3 Zusätzlich zu den Regelungen unter 2.1 und 2.2 darf die sichtbare Wandhöhe zwischen Oberkante fertiggestelltes Gelände und Schnittpunkt Wand mit Dachhaut ein Maß von maximal 7,0 m nicht überschreiten. Giebelflächen sind hierbei nicht hinzuzurechnen.

2.4 Betrieblich bedingte technische Anlagen bleiben von den Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen unberührt.

C) Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Die Länge von Gebäuden darf 25 m nicht überschreiten.

D) Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1. Zwischen Garagen und der Katastergrenze der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße der Garage ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 3 Metern von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

2. Zwischen lediglich überdachten Stellplätzen (z.B. Carports) und der Katastergrenze der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße des überdachten Stellplatzes ist ein Abstand von mindestens 2 Metern einzuhalten.

E) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Dauerwohnungen pro Gebäude zulässig.

F) Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss der Grundstückszufahrten, -zuwegungen und –zugänge sowie straßenseitig angeordneter Stellflächen eines jeden Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche darf zusammengenommen eine Breite von 5,00 Metern nicht überschreiten.

G) Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der durch Planzeichen als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes" festgesetzten Bereiche sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie ein erforderliches Schalldämmaß vom $R'_{w,res}$ = 35 dB aufweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen.
Enthalten Außenbauteile (Wand oder Dach) Fensterflächen, so können die erforderlichen Schalldämmaße auf Grundlage der DIN 4109 ermittelt werden. Diese Anforderungen gelten auch für Zusatzeinrichtungen wie Rolladenkästen und Lüftungsanlagen.

Für Schlafräume in diesem Bereich sind zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleisten.

H) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Flächenbefestigungen

Die öffentlichen Fußwege sowie die Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten, Terrassen und sonstige zu befestigende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen / teilversiegelnden Materialien anzulegen, soweit die betrieblichen Erfordernisse und der Schutz des Bodens dies zulassen.

2. Naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser

2.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist je m² tatsächlich versiegelter Fläche ein Rückhaltevolumen für unbelastetes Niederschlagswasser von 50 l nachzuweisen.
(Hinweis: Besonders geeignet sind flache, bewachsenen Erdmulden sowie Zisternen und Gartenteiche etc., wobei die natürliche Grundentleerung jeweils sichergestellt sein muß. Um ein schadloses Ableiten überschüssigen Niederschlagswassers zu gewährleisten, können sämtliche Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung mit einem kontrollierten Notüberlauf an den Regenwasserkanal im Straßenraum oder an eine öffentliche Grünfläche angeschlossen werden.)

2.2 Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche sind die für die Regenwasserbewirtschaftung erforderlichen Retentionsanlagen als flache (max. 0,3 – 0,5 m tiefe), naturnahe Erdmulden anzulegen. Die Anschlüsse an das Urgelände sind durch flache, langausgezogene Böschungen landschaftsgerecht anzugleichen (Verzicht auf deutlich abgesetzte Böschungen). Die Mulden sind nach Beendigung der Bauarbeiten mit Oberboden anzudecken und mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen. Auf der gesamten Fläche ist Grünland zu entwickeln und entsprechend der Richtlinie *„Förderprogramm umweltschonende Landbewirtschaftung" (FUL-Richtlinie)* extensiv zu bewirtschaften.

I) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Planzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Pro Baugrundstück sind mindestens 2 Bäume (mittelkronige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume können hierbei angerechnet werden. Von den durch Planzeichen festgelegten Standorten kann um jeweils max. 3,0 m abgewichen werden.

2. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grundstücken ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles des Grundstückes) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

3. Für die durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind folgende Arten zu verwenden:
Ahorn (Acer in Arten), Rotdorn (Crataegus laevigata „Paul`s Scarlett"), Kirsche (Prunus avium in Arten), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Winterlinde (Tilia cordata „Greenspire"), [Hochstamm, 3xv, 12-14]
hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz [Hochstamm, 3xv, 12-14]

4. Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche sind 40 Obstbäume lokaler Sorten (Hochstämme, gemäß der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz) im 12x12m Regelverband unter Berücksichtigung der Wuchsbeschränkungen innerhalb der durch Planzeichen dargestellten Schutzzone anzupflanzen. Die Obstgehölze sind fachgerecht mit Pfahl und Verbißschutz zu pflanzen, auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitten zu unterziehen und bei Abgang zu ersetzen.

5. Die mit A2 gekennzeichnete Fläche bleibt der gelenkten Sukzession überlassen. Aufkommender Gehölzwuchs wird innerhalb der durch Planzeichen dargestellten Schutzzone bei Erreichen einer Wuchshöhe von 4,00 m in regelmäßigen Abständen auf-den-Stock-gesetzt.

6. Auf den festgesetzten Flächen für Wald gelten zur Sicherung der angrenzenden Baugrundstücke folgende Bestimmungen:
   - Bäume 1. Ordnung sind auf einer Breite von 30 m parallel zu den Bauflächen zu fällen,
   - Bäume 2. Ordnung sind auf einer Breite von 20 m parallel zu den Bauflächen ab einer Wuchshöhe von 15-20 m zu fällen,
   - der Aufwuchs von Sträuchern ist zu fördern.

J) Umsetzung und Zuordnung der landespflegerischen Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

1. Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken:

Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Erstbezug des jeweiligen Gebäudes umzusetzen. Die Maßnahme ist zu 100% den jeweiligen Baugrundstücken zuzuordnen.

2. Fläche A1:

Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße von der Ortsgemeinde umzusetzen; die festgesetzte Nutzung und der Obstbaumbestand sind auf eine Dauer von mind. 30 Jahren zu sichern.
Die Maßnahme ist zu 74% den Baugrundstücken und zu 26% den Erschließungsstraßen zuzuordnen.

3. Fläche A2:

Die Maßnahme ist in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen.
Die Maßnahme ist zu 74% den Baugrundstücken und zu 26% den Erschließungsstraßen zuzuordnen.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

K) Schutzzone

1. Im Bereich der durch Planzeichen gekennzeichneten Schutzzone beidseitig der vorhandenen 20-kV Mittelspannungs-Freileitung richtet sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücksflächen einschließlich Bepflanzung zusätzlich zu den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach den Vorschriften der DIN VDE 0210 (Bau von Starkstrom-Freileitungen mit Nennspannungen über 1 kV).

2. Die 1m breite Schutzzone des geplanten 20 KV-Erdkabels ist von Bebauung und Bepflanzung mit tiefgehenden Wurzeln freizuhalten.

III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365). i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

L) Reklame und Werbeanlagen

1. Freistehende Reklame- und Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 3,00 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

2. Reklame- und Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die tatsächliche Höhe der jeweiligen Baukörper nicht überschreiten.

M) Dachgestaltung

1. Dächer sind ausschließlich als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie als versetzte Pult- bzw. versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig.
Bei ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden ohne Wohnungen kann abweichend auch eine Mindestdachneigung von 10° zugelassen werden.

2. Ausgenommen von den Festsetzungen unter M) 1 sind die Dächer von
   - Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
   - Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

3. Als Dacheindeckung sind ausschließlich mattlackierte (engobierte) oder unglasierte Materialien in dunkler Färbung – entsprechend RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig.
Für Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig.
Ebenso sind Gründächer insgesamt zulässig.

4. Dachaufbauten (z.B. Gauben etc.) dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen.
Sie sind mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art nur zulässig, soweit deren jeweilige Breite im einzelnen maximal 2,50 m nicht übersteigt und diese mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sind.
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten und müssen mindestens 1,25 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.

N) Veränderungen der Geländeroberfläche / Böschungen

1. Böschungen dürfen nur in solchem Maße vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Die Böschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen. Ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch 0,5 m – 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.

2. Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile (mehr als 30% der Grundstücksfläche) sind unzulässig.

O) Flächen für Stellplätze und Garagen

1. 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.

2. Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe, Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 04. August 1995, Ministerialblatt 1998, Seite 350) auf den Baugrundstücken herzustellen.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. Zu Ziffer I) H 1 – wasserdurchlässige Flächenbefestigungen:

Geeignet sind u.a. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes bzw. die einschlägigen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

3. Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist gem. DIN 18915 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

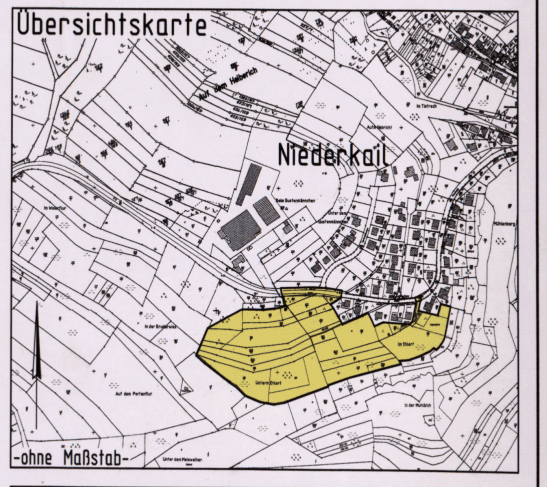
4. Tiefenlage des Kanals

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Errichtung von Gebäuden unterhalb des Niveaus des Schmutzwasserkanals private Abwasserhebeanlagen für einzelne Geschosse notwendig werden können. Bei den Abwasserwerken der Verbandsgemeinde können die notwendigen Informationen über die Tiefenlage des Schmutzwasserkanals abgefragt werden.

5. Baugrundstücke am Waldrand

Aufgrund der Nähe des Waldrandes zu einzelnen Baugrundstücken wird vorsorglich auf mögliche Beeinträchtigungen in Folge von Hiebsarbeiten und Sturmwurf hingewiesen.

Übersichtskarte



-ohne Maßstab-

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I 1991 S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303).
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Februar 2001 (GVBl. S. 29).
6. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Februar 2001 (GVBl. S. 29).
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Siebte Zuständigkeitsanpassungs-Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785, 2795).
8. Wassergesetz für Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S.11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303).

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Wittlich, den 24. Juni 04
Katasteramt Bernkastel-Kues, Außenstelle Wittlich
In Vertretung
Volker Rohrbacher
Obervermessungsrat

Der Gemeinderat Landscheid hat am 15.11.2001 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 27.04.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Landscheid, den 01.03.2004
Der Ortsbürgermeister

Die Bürger wurden gem. § 3 Abs.1 BauGB im Rahmen einer Einwohnerversammlung frühzeitig über die Planung öffentlich unterrichtet. Es wurde Gelegenzur Erörterung gegeben. Datum und Ort der Einwohnerversammlung wurden am 27.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Landscheid, den 01.03.2004
Der Ortsbürgermeister

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 30.11.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 25.01.2002 gegeben.

Landscheid, den 29.03.2004
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat die eingereichten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in seiner Sitzung am 25.03.2004 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Landscheid, den 29.03.2004
Der Ortsbürgermeister

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 19.04.2004 bis 19.05.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.04.2004 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Landscheid, den 21.05.2004
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten erneuten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in seiner Sitzung am 27.05.2004 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Landscheid, den 31.05.2004
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Landscheid hat am 27.05.2004 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 i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

Landscheid, den 31.05.2004
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 bekundet.

Landscheid, den 14.06.2004
Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan vom 27.05.2004 ist am 18.06.2004 gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauunsplan

IN KRAFT

Landscheid, den 21.06.2004
Der Ortsbürgermeister

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß §44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach §44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des §215 Abs. 1 BauGB sowie des §24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.

Landscheid, den 21.06.2004
Der Ortsbürgermeister

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Landscheid,
Ortsteil Niederkail, Teilgebiet "Im Ehlert"**

Plan-Nr.: **001.1**
Projekt-Nr.: **9512**

Satzungsausfertigung

Maßstab 1:500

27.05.2004

Blattgröße 81x143 cm

GRÜNORDNUNGSPLANUNG:
Högner & Scholtes
Landschaftsarchitektur
Landschaftsökologie
Margit Högner
Landschaftsarchitektin BDLA
Margret Scholtes
Landschaftsökologin
Moselweinstraße 30 54518 Minheim Tel. 06507-992288 Fax. 06507-992287

BKS
B.K.S Stadtplanung GmbH
Maximinstraße 17 b
D-54292 Trier
Telefon: 0651 / 244 11
0651 / 244 12
Telefax: 0651 / 2 99 78