

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Oberöfflingen

Teilgebiet "Im Bungert"



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I Seite 2902 ff.)
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 (PlanVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 56)
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LbauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.03.1995 (GVBl. Seite 19)
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I Seite 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I, Seite 1498)
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I Seite 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I, Seite 1498)
7. Landesplanungsgesetz (LPBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. Seite 280 ff.)
8. Wasserrecht für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswasserrechtsgesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.02.1990 (GVBl. Seite 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswasserrechtsgesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. Seite 69)
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12.03.1996 (GVBl. Seite 152)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Beschränkungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Den Katasteramt	Der Stadt-/Gemeinderat hat am <u>04.12.1997</u> gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am <u>04.12.1997</u> 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 Planerstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 Abs. 1 BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde. Oberöfflingen, den <u>04.12.1997</u> Stadt-/Gemeindeverwaltung	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom <u>25.12.97</u> bis <u>25.1.98</u> zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am <u>25.12.97</u> mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. <u>x = ernannte Offenlage</u> Oberöfflingen, den <u>04.12.1997</u> Stadt-/Gemeindeverwaltung
Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben. Den Katasteramt	Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 (1) BauGB durch Verfügung vom Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung As: GENEHMIGT Oberöfflingen, den <u>04.12.1997</u> Stadt-/Gemeindeverwaltung	Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 (3) BauGB am bei der Bezirksregierung Trier Kreisverwaltung angezeigt worden. Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht. Auftrag Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum nicht geltend gemacht. Den Stadt-/Gemeindeverwaltung
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 bekundet. Oberöfflingen, den <u>04.12.1997</u> der Ortsbürgermeister	<u>Der Bebauungsplan</u> Der Bebauungsplan ist der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Oberöfflingen, der am <u>04.12.1997</u> gem. § 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden ist mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden <u>montag, freitag, 10.00 bis 14.00 Uhr</u> von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBINDLICH Oberöfflingen, den <u>04.12.1997</u> Stadt-/Gemeindeverwaltung	

Planzeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mischgebiete
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- offene Bauweise
- Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
- Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
- Baugrenze
- vorgeschlagene Parzellengrenze
- Mischgebiet MI
- Straßenverkehrsflächen
- Grünfläche o = öffentlich p = privat
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Muldengraben
- Baume, anpflanzen A=Apfel E=Erie W=Weide
- Baume, erhalten
- Hecke, anpflanzen

Textfestsetzungen

gem. § 9 BauGB als wesentlicher Bestandteil

Maß der baulichen Nutzung im MI:
Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,6, soweit die aus planerischen Gründen zweckmäßig festgelegten, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben.

Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 (1) + § 6 (2) 1-5 BauNVO.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO.

Dachform: Sattel- und Walmdächer

Dachneigung: 25° - 44°

Farbe der Dachdeckung: dunkelfarb. grau/anthrazit RAL Nr. 7000 - 7043

Dämmung: Bis 100 cm Höhe zulässig bei eingeschossiger Bauweise. Als Dämmhöhe gilt das Maß zwischen OK Fußboden Dachgeschoß bis OK Sparren, gemessen an der Außenseite der Außenwand.

Soekelböden: Sichtbare Soekelböden strahlenmäßig sind bis 60 cm über OK Straße bzw. Ufergelände zulässig. Sichtbare Soekelböden rückseitig sind nur bis 60 cm über Gelände zulässig. Lieferendes Ufergelände ist entsprechend aufzuschütten. Die Soekelhöhe ist definiert als die Höhendifferenz zwischen OK Erdboden und OK der nichtliegenden Decke bzw. Kellerboden, gemessen in Gebäudemitte Straßenseite.

Bei Eckgrundstücken gilt die Ufergeländeseite.

Landesentwicklung: keine Immissionsstoffe

Holzblockbauweise wird nur bis max. 20 cm Außenwandstärke zugelassen.

Wasserdurchlässe Befestigungen:

Parkflächen, Hofflächen und Zufahrten sind mit nicht bodenversiegender Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, o.ä.

Als Unterbau ist eine mind. 20 cm starke Feinsanddecke (Größtkorn 0,25) vorzusehen.

Rückhaltung und Versickerung: Niederschlagswasser ist in Rachen Erdmulden oder Teichen auf den Baugrundstücken zurückzuhalten (Fassungsvermögen: 50 l/m² versiegelter Fläche).

Maßnahmen zum Schutz der Fläche und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

1. Der Oberboden ist gem. DIN 19915 abzuschleiben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

2. Auf den mit FI gekennzeichneten Flächen sind mind. 7 reihige Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen im 1:1 m Verband anzulegen. Die Gehölzplanung soll auf mind. 2/3 der Länge der einzelnen Grundstücksgrenzen geschlossen sein und auf 10 km mind. 5 verschiedene Gehölzarten aufweisen.

3. In die Flächen können naturnahe Versickerungsmulden integriert werden.

Durch die Pflanzung werden Gussabstände zu den Nachbarstücken unterschritten.

4. Die festgelegten Maßnahmen auf den Flächen FI sind in der ersten Planperiode nach Fertigstellung der Verkehrserschließung auszuführen.

5. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den Stammschutzgründstücken zuzurechnen.

Für die Eingriffe durch Versickerung entfallen auf die Erschließung 34% und auf die Bebauung 46%.

Pflanzbindungen - Pflanzpflichten:

1. Die auf den Baugrundstücken und im Bereich der Entwässerungsanlagen vorhandenen Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind während der Bauphase gemäß DIN 19903 zu schützen. Die Stummung und der Nachweis des Erhaltes sind im Bebauungsplan darzustellen.

Sind aus bautechnischen Gründen Gehölze zu entfernen, ist in der Nähe des alten Standortes zweifacher, zeitlicher Ersatz zu pflanzen (Standort im Bebauungsplan anzugeben).

2. Pro angelegtem 150 m² versiegelter Baugrundstückfläche ist ein mittelkräftiger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum und pro 200 m² versiegelter Straßenfläche ein großkräftiger Laubbaum zu pflanzen (Standorte im Rahmen der Auftragsplanung festlegen; ggf. auch auf Privatgrundstücken zu dulden).

3. Zur Begrünung der hausnahen Grünflächen und Gärten sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf maximal als Sichtgehölz erfolgen und insgesamt max. 10% des Gesamtgehölzanteils ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

4. Als Gehölzarten für die festgelegten Baupflanzungen sind z.B. zu verwenden:

mittelschwere Laubbäume:

Feldahorn (Acer campestre), Schwedische Melbeere (Sorbus intermedia), Eberesche (Sorbus aucuparia), Weibere (Sorbus aria)

großkronige Laubbäume:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Hochstammige Buche (Fagus sylvatica), Sortenwahl entsprechend der Anbaumempfehlung der Landes- und Bundesanstalt für Natur- und Landschaftspflege (LNP).

Mindestanforderungen an das zu verwendende Pflanzgut:

Laubbaum, Horststamm, 2 x 10-12 cm Stammumfang

Obstbaum, Horststamm, 180 cm Stammhöhe

Stoßholz, 2 x 100 - 150 cm Höhe

5. Die festgelegten Gehölzpflanzungen sind in der ersten Planperiode nach Fertigstellung der Verkehrsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen.

Broschüre:

1. Unbefeuchtete Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung ist zu sammeln und als Brauchwasser einer Nachfolgenutzung zuzuführen. Die hygienischen Vorschriften des Bundesgesundheitsamtes sind dabei zu berücksichtigen.

Bebauungsplan der
OG Oberöfflingen
Teilgebiet "Im Bungert"

17. Dezember 1998 31. Aug. 1999 x