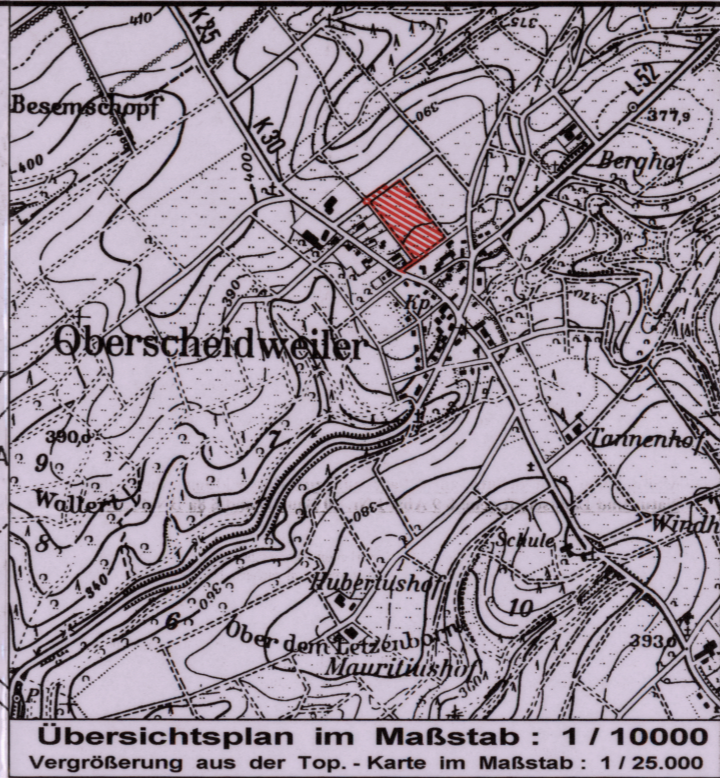


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Oberscheidweiler

Teilgebiet: "Oberm Hof"



TEXTFESTSETZUNGEN

I. Nutzungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

1. Nutzungart nach BauNVO §§ 1-11 Nutzungsmass nach § 17 BauNVO
 Für WA und MD - Gebiet
WA Allgemeine Wohngebiet § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MD Dorfgebiet § 5 BauNVO Grundflächenzahl 0,35 Geschosshöhe 0,7 Vollgesch. II

2. Die Nutzungen nach den §§ 4 + 5 BauNVO sind zulässig. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 + 5 u. § 14 Abs. 1 BauNVO im WA - Gebiet.

3. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttung bzw. Abgrabungen bis zu 1,00 m in die Grundstücksfläche zu dulden.

4. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,25 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

5. Der Ausbau der Straßen und die Beleuchtung muß entsprechend der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlagen von Erschließungsstraßen) erfolgen.

6. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden. (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) Garagen und Carports dürfen die strassenseitige Baugrenze nicht überschreiten.

7. Die Stellplätze dürfen nur mit sickerfähigem Belag (z.B. Fugenpflaster wassergebundener Sanddecke, Schotterrasen u.ä.) befestigt werden. Der Versiegelungsgrad darf 70 % nicht überschreiten.

II. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO

1. Dachform: Sattel, Walm und beidseitige Pultdächer

2. Dacheinbauten sind bei geneigten Dächern aus nicht glänzenden Materialien in Graufarbtönen, RAL Nr. 700, 701, 704, 705, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7026, 7031 auszuführen.

3. Zulässige Dachneigung 25 - 45 Grad.

4. Die Gebäudeaußenflächen sind mit einem Putz zu versehen. Ausnahme: Klinker, jedoch ohne glänzende Oberfläche, Holzverkleidungen, Holzhäuser und matte Blechmaterialien.

5. Höhenfestsetzung: Die max. Traufhöhe von Geländeoberkante bis Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht und Oberkante Dachhaut ist bergseits mit 4,90 m und talseits mit 6,10 m über dem Umgelände festgesetzt.

III. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen:

- Das unbelastete anfallende Niederschlagswasser auf befestigten Flächen und aus der Dachentwässerung ist in Zisternen bzw. unterirdischen Stauraumen auf den Baugrundstücken zurück zu halten.
- Das Fassungsvermögen dieser Rückhaltungen muß mindestens 50 l/m² befestigter Fläche betragen.
- Der Überlauf erfolgt aus dem nördlichen Planungsbereich, entsprechend der Topographie, in weitere Sammel- und Rückhaltgräben mit Anschluß in die zentralen Rückhaltebecken, die einen Notüberlauf an den Straßenkanal erhalten.
- Im südlichen Bereich des Planungsbereiches werden die Überläufe der privaten Rückhaltungen direkt an den Straßenkanal angeschlossen.
- In dem mit dem Bauantrag vorzulegenden Entwässerungsplan ist die Anlage der unterirdischen Rückhaltungen darzustellen und nachzuweisen.

Hinweise:

- Das Wasser aus den Stauraumen kann als Brauchwasser im außerörtlichen Bereich, insbesondere für die Garten- und Rasenbewässerung verwendet werden. Dabei sind die Vorschriften der Trinkwasserversorgung und der einschlägigen Satzungen der Verbandsgemeinde Manderscheid zu berücksichtigen.
- Mit dem Bauantrag ist für die Baugrundstücke am nördlichen und nordwestlichen Planungsrand ein Befruchtungsplan gem. der Pflanzbindungen und Pflanzenliste mit vorzulegen.

Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Einfriedlungen**
 Straßenseitig sind Vorgärten mit Laubgehölzen bis max. 1,0 m Höhe abzugrenzen. Als Vorgartenbegrenzung sind außerdem auch Sockelmauern bis max. 0,5 m Höhe an Naturstein oder als begrünte Mauer zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen können Einfriedlungen als Holz- oder Maschenzaun bis max. 1,25 m Höhe erfolgen. Gehölzpflanzungen zwischen den Grundstücken sind nach den Vorgaben des § 45 Nachberechtigungsgesetz zulässig. Zu verwenden sind heimische Sträucher II. Pflanzliste C. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Fichten, Tuya) zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- Mindestbepflanzung**
 2.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu unterhalten.
 2.2 Je 250 qm Grundstücksfläche wird als Mindestbepflanzung festgesetzt:
 - 1 Laubbäum II. Pflanzliste B oder
 - 1 Obstbaum II. Pflanzliste B.
 In der Planzeichnung bereits zeichnerisch festgesetzte Bäume sind auf diese Festsetzung voll anzurechnen.
 2.3 Nadelgehölze dürfen nur als Solitärgehölze gepflanzt werden. Ihr Anteil an der Gesamtzahl der Gehölze soll 10% nicht überschreiten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 8a BNatSchG

- Oberranden**
 Der Oberrand ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzutragen und für vegetationsstechnische Zwecke zu sichern bzw. einer sinnvollen Folgerichtung zuzuführen.
- Verriegelung (Vermeidungsmaßnahme V1)**
 Öffentliche und private Fußwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind nur mit durchlässigen Materialien (z.B. Gestein, Splitt, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, ausgenommen Hauszugänge bis max. 1,50 m Breite.
- Zentrale Rückhalte- und Versickerungsmulden in öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2)**
 In der öffentlichen Grünfläche östlich des geplanten Baugeländes sind flache Wasserhalte- und Versickerungsmulden mit Böschungseignungen von mind. 1:2 oder flacher anzulegen und mit einer standortgerechten Saatgutmischung einzusäen. Gemäß zeichnerischer Festlegung sind Gehölze II. Pflanzliste A - C zu pflanzen. Um Bodenverdichtungen zu vermeiden, dürfen diese Flächen nicht mit schweren Fahrzeugen und Maschinen befahren oder zum Lagern von Material, Boden etc. benutzt werden. Die Grünflächen sind als Extensiv-Wiese zu bewirtschaften.
- Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen (§ 135 a BauGB)**
 Die Festsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen E1 und A1 ist entsprechend der Versiegelungsanteile zu 78,3 % den Grundstücksflächen und zu 21,7 % den Verkehrsflächen zugeordnet.

Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Neupflanzung von Bäumen**
 Die im Plan eingezeichneten Standorte der neu zu pflanzenden Bäume können geringfügig (max. 2 m) verändert bzw. bei Ertragsmangel angepasst werden. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste genannten Baumarten.
- Ortsrandeinbindung**
 Die in der Planzeichnung am nordwestlichen und nördlichen Baugeländesrand festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit einer mindestens 3-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen im Abstand von 1 x 1 m zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Hierfür besonders geeignete Gehölze können der Pflanzliste C entnommen werden. Die Gehölzpflanzung kann je Grundstück auf insgesamt 7 m Länge unterbrochen werden (z.B. zur Anlage von Zufahrten, Hauszugängen etc.).
- Geeignete Baumarten**
 Im Plangebiet sind die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:
Pflanzliste
A. Blume I. Ordnung (Mindestanzahl: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm bzw. Heister / Solitär 300/30)
 Stieleiche Quercus robur
 Traubeneiche Quercus petraea
 Bergahorn Acer pseudoplatanus
B. Blume II. Ordnung (Mindestanzahl: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm)
 Feldahorn Acer campestre
 Hainbuche Carpinus betulus
 Vogelkirsche Prunus avium
 Eberesche Sorbus aucuparia
Obstgehölze (Lokalorten):
 Apfel, Birne, Zwetschge
C. Gehölzpflanzungen
 Roter Hartriegel Cornus sanguinea
 Hasel Corylus avellana
 Weißdorn Crataegus monogyna, C. laevigata
 Wildrosen Rosa spec.
 Wolliger Schneeball Viburnum lantana
 Hainbuche Carpinus betulus
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 Traubenholunder Sambucus racemosa
 Feldahorn Acer campestre
 Eberesche Sorbus aucuparia
 * Art u.ä. auch für geschnittene Hecken geeignet
D. Wand- bzw. Mauerbegrünung
 Efeu Hedera helix
 Kletterrosen Polygonum suberit
 Pfleifenwinde Aristolochia macrophylla
 Geißblattarten Lonicera spec.
 Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Hinweise

Ersatzmaßnahme E 1
 Für die Ersatzfläche E 1 (Gem. Oberscheidweiler, Flur 1, Parz. 13/1 „Die Mühwies“ und Flur 4, Parz. 15/1 „Linterste Lango“) wird zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes folgende Maßnahme vorgesehen:
 - 1-2-malige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähgutes, ab ca. 01.07., keine Beweidung
 - keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Pflanzengrub
 Zuständig für die Durchführung ist die Ortsgemeinde Oberscheidweiler.

Legende:

- Bestandsangaben:**
- Vorh. Gebäude
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze (Eigentumsgrenze)
 - 45/1 Flurstücks-Nr.
 - 390,00 Höhenlinien
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Wirtschaftsweg

Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- gepl. Grundstücksgrenzen (gewünschte Parzellierung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgraben zu befestigende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
- Böschungen
- symbolische Darstellung der Baugrundstücksgrenze am nord-westlichen Geltungsbereich
- 90 m Immissionsminderung
- 45 m lt. VDI-Richtlinien 3471

Hauptversorgungsleitungs- und Abwasserleitungen

- 20 KV - Leitung unterirdisch
- Schutzwasserleitung (Grundwasserleitung)
- Regenwasserleitung
- Leitungserschützungen
- Regenwasserablaufbauwerk

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,7 GFZ - Geschosflächenzahl
- z.B. 0,35 GRZ - Grundflächenzahl
- z.B. II - Zahl der Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen

- Siehe Textfestsetzungen II P. 5
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise
- Baugrenze

Nutzungsschablone

Baugelände	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ	Geschosflächenzahl GFZ	Bauweise	Dachform	Wand-/Dachmaterial

Planungen, Nutzungsregelung zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Umgangung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Obertalwasser-rückhaltung
- Laubbäume
- gepl. Gehölze
- Sammel- und Rückhaltegräben

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Oberscheidweiler

Teilgebiet: "Oberm Hof"

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.01.1999 (BGBl. I. Seite 127 ff.)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I. Seite 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1999 (BGBl. I. Seite 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauverfahren und die Darstellung des Planinhalts (PlanVVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1999 (GVBl. Seite 395)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I. Seite 886), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.1997 (BGBl. I. Seite 203)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I. Seite 466), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des BImSchG vom 28.8.1998 (BGBl. I. Seite 2481)
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz LPFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.1990 (GVBl. Seite 26), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. Seite 287)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl. Seite 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesnaturschutz- und Immissionsgesetzes vom 08.04.1999 (GVBl. Seite 89)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Art. 4, Landesgesetz vom 6.7.1998 (GVBl. Seite 171)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit den Liegenschaftskarten übereinstimmen.
 Wittlich, Katasteramt Daun

Der Gemeinderat hat am 26.8.2001 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
 Am 9.04.2002 wurde dieser Bebauungsplanentwurf genehmigt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, gem. § 4 BauGB beschlossen, nachdem gem. § 3 Abs. 1 BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.
 Der Gemeinderat Oberscheidweiler hat in der Sitzung am 26.8.2001 über die während der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen beraten und beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
 Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen wird am 22.11.2002 bis 22.11.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.11.2002 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Gemeinderat Oberscheidweiler hat am 26.8.2001 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit geltenden Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung
BESCHLOSSEN
GENEHMIGT

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.
 Bernkastel - Wittlich
 AZ: _____
 Im Auftrage: _____

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.
 Die Genehmigungserklärung der Kreisverwaltung vom 26.11.2002 ist am 26.11.2002 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden von Montag bis Freitag, 9.00 bis 12.00 Uhr von jedermann eingesehen werden kann.
 Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
RECHTSVERBINDLICH
 Entwurfsbearbeitung: **Werner Simon**
 ARCHITEKTUR & INGENIEURBÜRO
 Neutkirchen 19
 64538 Kinderbrunn
 Telefon: 06532-2097
 06532-3011
 Fax: 06532-2099
 Architekt: BDA - LANDSCHAFTSARCHITECT BDA
 Ausfertigung für die Genehmigungsplanung April 2002