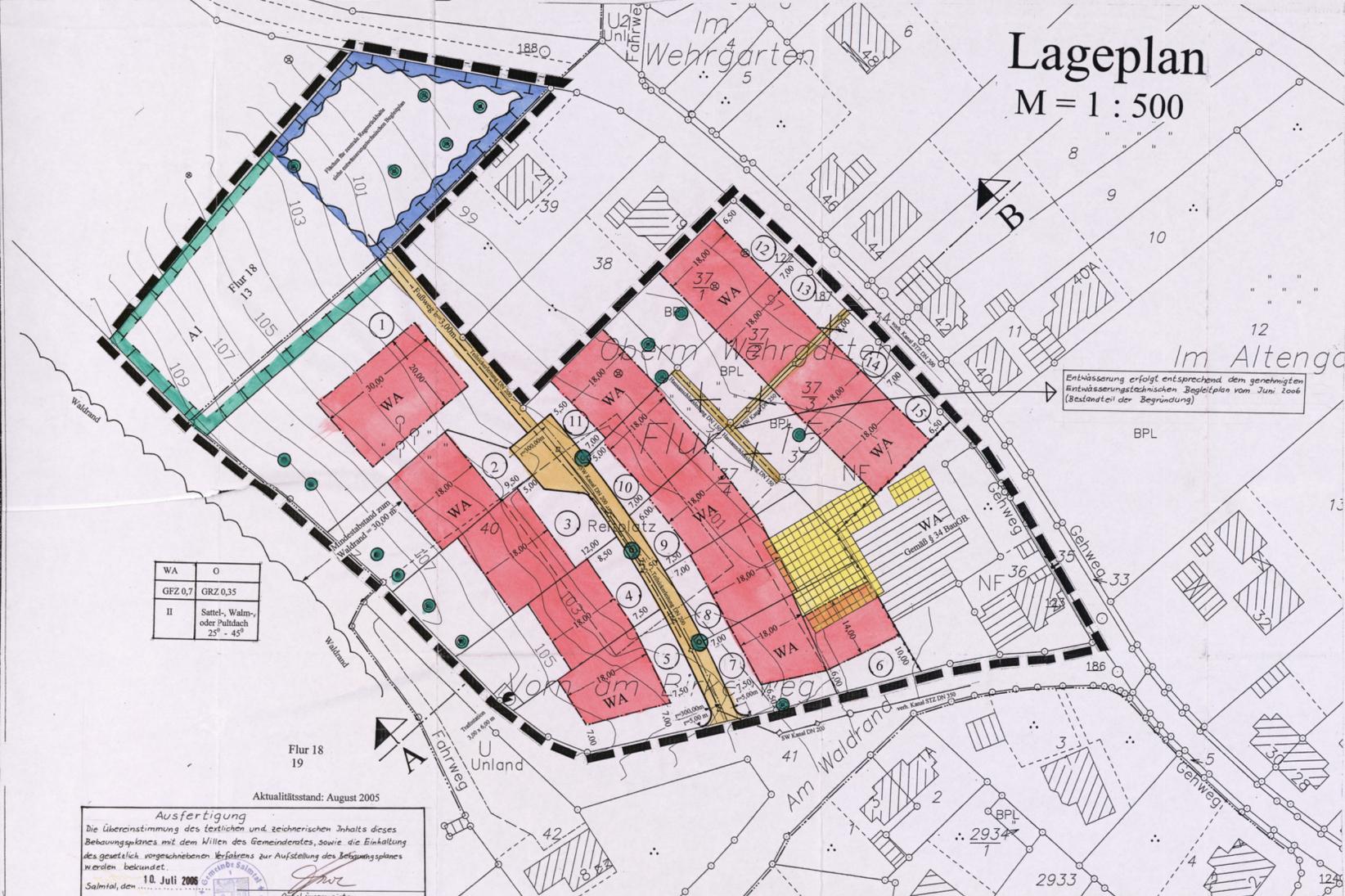


Bebauungsplan „Vorn am Birkenweg“ der Gemeinde Salmthal



Lageplan
M = 1 : 500

WA	O
GFZ 0,7	GRZ 0,35
II	Sattel-, Walm-, oder Pultdach 25° - 45°

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 Bebauungsplans werden bekundet.
Salmthal, den 10. Juli 2006
Ortsbürgermeister

<p>Der Gemeinderat hat am 18.09.2002 gem. § 1 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 22.06.2004 wurde dieser Bebauungsplanrat genehmigt und seine Öffnung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und Stellen, die von der Planung betroffen werden, bei der Planerstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 4 Abs. 1 BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.</p> <p>04. Juli 2006 Ortsbürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich Textfestsetzungen mit dem Beschluss des Gemeinderates am 18.09.2002 und der Genehmigung durch den Kreisverwalter Bernkastel-Wittlich vom 17. Juli 2006, die Durchführung des Auslegungsverfahrens gem. § 10 (3) BauGB ordnungsgemäß durchgeführt worden sind, wird hiermit bestätigt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.07.2006 öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>17. Juli 2006 Ortsbürgermeister</p>	<p>Die Genehmigungsvorgänge der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 17. Juli 2006, die Durchführung des Auslegungsverfahrens gem. § 10 (3) BauGB ordnungsgemäß durchgeführt worden sind, wird hiermit bestätigt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.07.2006 öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>17. Juli 2006 Ortsbürgermeister</p>
<p>Es wird hiermit bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.</p> <p>07.07.2006 Katasteramt Bernkastel-Kues Kilianstraße 11 Wittlich in Vertretung Vermessungsamt</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Textfestsetzungen ist gemäß § 10 BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Gemäß § 10 (2) BauGB wird der Bebauungsplan mit Verfügung vom 07.07.2006 mit dem Az. 66-500-1-1/06 genehmigt.</p> <p>07.07.2006 Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich in Vertretung K. B. (1000)</p>	<p>Der Gemeinderat hat am 02.07.2006 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.10.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.</p> <p>02.07.2006 Ortsbürgermeister</p>

Querschnitt M = 1 : 500

Textfestsetzungen

Planungsrechtliche Vorgaben gemäß § 9 Absatz 1 BauGB
Das gesamte Gebiet ist als Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNV ausgewiesen, mit Ausschluss von Tankstellen als Ausnahme gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 5 i.V. mit § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNV.
Offene Bauweise
Nebengebäude (z.B. Garagen) dürfen auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

Bauordnungsrechtliche Vorgaben

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB
in Verbindung mit der Landesbauordnung § 88
Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.
Die Dachneigung muss zwischen 25° und 45° liegen.
Die im Plan dargestellten vorhandenen Bäume müssen erhalten bleiben. (siehe Ortsordnung 2.1)
Die maximal zulässige Höhe der einzelnen Gebäude ist im Querschnitt festgelegt.
Die Mindestabstände zwischen Garagenvordrängen und Straßengrenze müssen 5,00 m betragen.
Die Bauherren der zum Wald hin gelegenen Grundstücke haben gegenüber den jeweils angrenzenden Waldeigentümern eine Haftungsfreistellung abzugeben.
Die Erklärung soll für Windwürfe gelten und für Schäden, die im Zuge von Baumfällarbeiten durch unvorhergesehene Ereignisse (z.B. Windböen) entstehen. Dieser Hinweis ist gegebenenfalls grundbuchlich abzusichern.
Bei der Gewinnung von Erweitern ist zu prüfen, dass die Wärmeerzeugungsanlage nicht wasserführend ist, oder der Wasserführendenklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird.
Es werden projektbezogene Baugrunderhebungen empfohlen.
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4200 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
Sollte sich bei den Bauarbeiten der Verdacht der Altablagerungen (z.B. geruchsbedingte/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SGD Nord umgehend zu informieren.
Wegen des Sicherheitsrisikos von 0,50 m für den Kraftfahrzeugverkehr kann es erforderlich werden, Straßenleuchten auf Privateigentum zu errichten.
Unter Umständen können, um eine gleichmäßige Ausleuchtung zu gewährleisten, Leuchten vor den Anwesen errichtet werden.
Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum in Trier zu melden.
Etwa zutage tretende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) sind unverzüglich dem Landesmuseum zu melden.

Festsetzungen der Landespflege

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 8 (1) 29 BauGB**
 - Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNV nicht zulässig.
 - Für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von Ent- und Abwasserleitungen oder zur Herstellung des Geländeeingleichs sind folgende Auflagen einzuhalten:
 - Böschungen in wechsellagernden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3, ab einer Höhe von 1,5 m durch 0,5-1,0 m breite Bermen zu unterbrechen
 - Sitzstufen (seltener Natursteinmauer, natursteinbetonierter Mauer, verputzt oder begrünt) sind ab einer Höhe von 1,5 m mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln
 - fächerförmige Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teilbereiche (über 20 % des Grundstücks) sind auszustufen
 - Füllwege, Wirtschaftswege, Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Terrassen sind mit nicht bodenverbundenen Materialien zu befestigen. Es können verwendet werden: offenes Pflaster, Drainpflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine, o.ä.
 - Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten (z.B. Teichen oder Zisternen, fächerförmige Entwässerungen) werden (mind. 50 l pro m² versiegelter Fläche). Die Überläufe der Privatgrundstücke und die Straßenentwässerung sind über Sicherleinleitungen oder ablaufbegleitende Pfostenabläufe abzuführen und in naturnah gestaltete Versickerungs- und Rückhalteanlagen einzuleiten. Die Retentionsanlagen sind entsprechend der Maßnahmenbeschreibung des Landespflegegesetzes zu gestalten.
 - Auf der mit A 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist als Ausgleichsmaßnahme B - A 1 durchzuführen:
 - Die Anlage von naturnahen, fächerförmigen als Retentionsanlagen ist zulässig. Die Bauherren sind - unter Mithilfe einer ökologisch qualifizierten Fachkraft - als fächerförmigen (max. 0,3 m tief) mit geländegegengenen Böschungen vor Beginn der Pflanzenarbeiten auszuführen und entsprechend der Maßnahmenbeschreibung des Landespflegegesetzes zu gestalten.
 - Die Gesamtfläche ist nachfolgend extensiv in Anlehnung an die Richtlinien der Grünlandverordnung 2 des FFU-Programmschwermetalle V (Stand: Juli 2000) zu bewirtschaften, d.h.
 - grundsätzlich Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
 - Beweidungsdichte 1 KGV/ha im Jahresdurchschnitt
 - Beweidung nicht vor dem 01. Juni (ab 400 m üNN ab 15. Juni)
 - Mahd nicht vor dem 15. Juni (ab 600 m üNN ab 01. Juli)
 - Verzicht auf Ent- und Bewässerungsmaßnahmen oder Veränderung des Bodenreliefs
 - Das extensiv genutzte Grünland ist mit 18 Oberbaumarten (Hochstamm, lokale Sorten) zu bepflanzen. Die Obstgehölze sind nach Pflege- und Vertriebschutz (bei Pfostenbeweidung: Stamm- und Kronenschutz) zu pflanzen, auf Dauer regelmäßige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu unterziehen und bei Abgang zu ersetzen.
- Pflanzpflichten - Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 25 BauGB**
 - Die im B-Plan gekennzeichneten vollen Obst- und Laubbäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18 520 zu schützen. Ist aus bautechnischen Gründen ein Verlust unabdingbar, ist zweifacher, angiechiger Ersatz auf dem Baugrundstück anzupflanzen. Innerhalb des Straßenraumes sind auf den dargestellten Standorten 3 mittelgroße Laubbäume als Ausgleichsmaßnahme B - A 2 anzupflanzen. Die festgelegten Standorte können um +/- 2 seitlich verschoben werden.
Als Arten sind zu verwenden: Ahorn (Acer in Arten), Roldorn (Crataegus laevigata "Pau's Star-ker"), Vogelkirsche (Prunus avium in Sorten), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Cotinus alba/Bioctanum, 30x-14-16)
 - Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtbestandes) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- Umsetzung und Zuordnung gem. § 14, 9 (1), Satz 2 BauGB**
 - Die Maßnahmen sind vom Investor / Projektentwickler umzusetzen:
 - B - A 1 in der ersten Planungsperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Erschließungsstraße
 - B - A 2 in der ersten Planungsperiode nach Erdarbeitenabau der Straße
 - Die Maßnahmen sind wie folgt zugeordnet:
 - B - A 1 17 % Erschließungsstraße - 83 % Bebauung
 - B - A 2 100 % Erschließungsstraße
- Hinweise**
 - Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die jeweiligen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.
 - Der Oberboden ist gem. DIN 18 916 abzutrennen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005 (BGBl. I, Seite 1224 ff)
- 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.10.2004 (GVBl. S. 396)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 5.9.2001 (BGBl. I S. 2150), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005 (BGBl. I, Seite 1224 ff)
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz LPBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12.05.2004 (GVBl. Seite 275)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53)
- 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 15.10.2004 (GVBl. Seite 457)

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze dieses Bebauungsplans
- Baugrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Offene Bauweise
- Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
- Flächen für den Rückhalt und die Versickerung des Oberflächenwassers
- Öffentliche Straßen und Wege
- Abwasserleitung
(Mit Leitungsrecht belastete Flächen)
- Abbruch vorhandener Gebäude
- Zu erhaltende Bäume
- Anpflanzung neuer Bäume



Verfasser:
Planungsbüro
Kartheinz Spanier-Wenzler
Diplom Ingenieur
Neugarten 14
54524 Klausen
Tel.: 06578 1338
Fax: 06578 992231
E-mail: Spanier.Wenzler@t-online.de
Klausen, im September 2005
K. Spanier-Wenzler
Salmthal, den 03.07.06