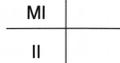


BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13a BauGB DER ORTSGEMEINDE ECHTERNACHERBRÜCK, Teilgebiet "Zwischen Bitburger Straße und B 257"



NUTZUNGSSCHABLONE



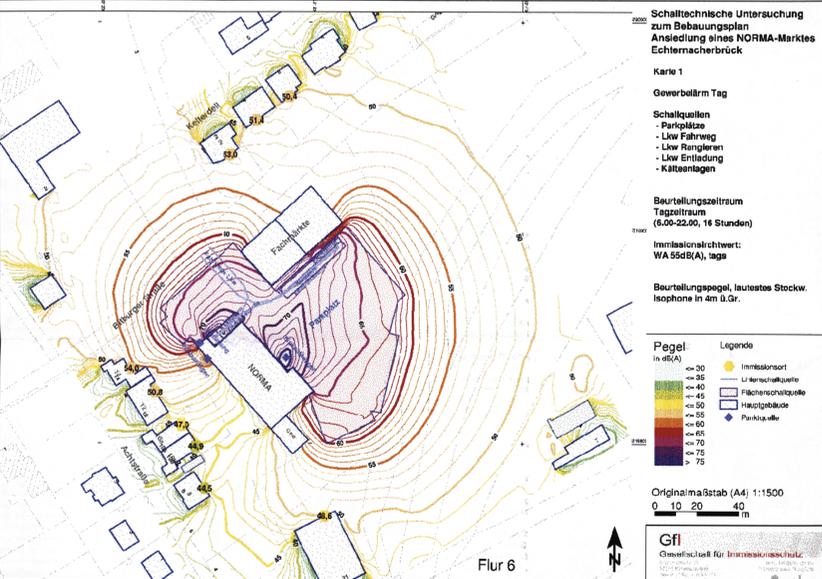
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanVVO

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

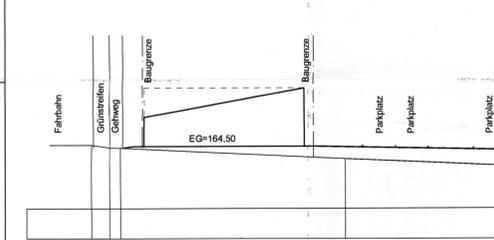
- Art der baulichen Nutzung**
MI
II
- Maß der baulichen Nutzung**
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.
maximale Firsthöhe
maximale Traufhöhe
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- Bauweise, Baugrenzen**
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen**
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser (H)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Maßnahmen-Nr. (s. auch textl. Festsetzungen)
Anpflanzen Einzelbaum
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des bestehenden Bebauungsplanes (H)
Festsetzung EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen)
GE = 164,50
- Bestandsangaben**
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungssätze in Rhld.-Pfalz.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 9 BauNVO**
- Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt. Es sind ausschließlich die aufgeführten Nutzungsarten zulässig.
 - Mischgebiet (MI) gem. § 9(2) bis 5 BauNVO
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenck- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwertung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmen nach § 9(3) BauNVO sind gem. § 10(1) BauNVO unzulässig.
 - V.g. Einzelhandelsbetriebe sind nur insoweit zulässig, wie sie nachfolgenden Bedingungen bzw. Nutzungen entsprechen:
 - Lebensmittelmarkt bis maximal 700 m² Verkaufsfläche
 - ergänzende Nutzungen in Form eines kombinierten Bäckerei / Metzgerei-Betriebes inkl. Café-Bereiches auf maximal 100 m² Verkaufsfläche
 - Konzeptions- Shops auf maximal 200 m² Verkaufsfläche, das einzelne Geschäft mit maximal 50 m² Verkaufsfläche. Ausnahme: ergänzende Nutzungen in Form eines kombinierten Bäckerei / Metzgerei-Betriebes inkl. Café-Bereiches auf maximal 100 m² Verkaufsfläche
 - Drogengeschäft o.ä. mit maximal 400 m² Verkaufsfläche (WB 15 - 18)
 - Getränkemarkt mit maximal 200 m² Verkaufsfläche
 - Loft-/Toto-Stelle mit Tabakwaren / Zeitschriften
 - Die v.g. Einzelhandelsbetriebe sowie die ergänzenden Nutzungen werden mit eigener Anlieferung, eigenen Personalräumen und unabhängig von Öffnungszeiten selbständig geführt.
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB i.V.m. mit § 17 BauNVO
 - Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO. Unter Anrechnung der Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO wird eine maximale zulässige Grundstückszahl von 0,8 festgesetzt.
 - Es wird eine maximale zulässige Geschosshöhe (GFZ) von 0,8 festgesetzt.
 - Bei Ermittlung der Geschosshöhe (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschließl. der zu ihnen gehörenden Treppentürme und Innentüren in Ansatz zu bringen.
 - Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBAuO:
 - Festsetzung der Firsthöhe: max. 5,50
 - Festsetzung der Traufhöhe: max. 0,00 m
 - Von der Festsetzung ausgenommen sind Treppentürme, Aufzugschächte, Schornsteine u.ä.
 - Die Firsthöhe und Traufhöhe wird jeweils gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Scheitelpunkt Außenwand / Dachstuhl.
 - Die Erdgeschosshöhe wird gem. § 18(1) BauNVO i.V.m. § 10 LBAuO auf max. 164,50 üNN als zulässige Obergrenze festgesetzt.
 - Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb desselben Grundstücks darf gem. § 22(4) BauNVO die Bauhöhe von 50 m überschritten werden.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme offener Stellplätze, gem. § 12 BauNVO Nebenanlagen nach § 14(1) i.V.m. mit § 23(5) BauNVO (z.B. Müll, Leertopf o.ä.) unzulässig. Ausgenommen von der Einschränkung ist die Errichtung von Unterständen zur Unterbringung von Einkaufswagen bis zu einer Grundfläche von maximal 90 m² je Einzelstück.
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Streifen von 0,50 m zur Herstellung von Rückenstufen bereit zu stellen. Weiterhin ist der Anbau von Halterstützen und Leitungen für den Betrieb der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweiszeichen für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Auf die Duldungspflicht gem. § 128 BauGB hingewiesen.
- B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBAuO sowie § 9(6) BauGB**
- Für den gesamten Bebauungsplan-Bereich
 - Für den Hauptbaukörper ein Dachdecker sowie Sattel- und Pultdächer von 8° - 35° Dachneigung zulässig. Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder externem Flachdach auszuführen.
 - Geneigte Dächer sind aus Holz, Kunstschiefer, nicht geschweißten Planen oder Trapezblechprofilen (RAL 7010 bis 7024, 7026, 7031, 7032, 7037) sowie vollverbauter Zinkblech zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 30(1) BauGB bei Verwendung von Energieerzeugungsanlagen sowie begrünnten Dächern zulässig.
 - Mit Ausnahme von Holztafelbauweise sind Dachebenen (Dachgebäude o.ä.) unzulässig.
 - Als Fassadenmaterial sind zulässig:
 - Putz, Sichtmauerwerk, helles Naturstein, sowie Holztafelbauweise mit Putzfächern, Fachwerkhäuser und Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.
 - Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 9 i.V.m. § 52 LBAuO nur am Betriebsgebäude an Wand- oder Giebelflächen bis zu einer Größe von max. 10 m² zulässig. Die Reklame- und Werbeanlagen sind in Gebäuden nicht über der Traufe hervorragen zu beschränken. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nicht über der Traufe hervorragen. Weiterhin zulässig ist ein Werbepylon mit einer Maximalhöhe von 8,00 m und einer maximalen Werbefläche von 18,0 m² je Anschlagfläche.
 - Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o.ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.
 - Abfallcontainer o.ä. Anlagen müssen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen durch mind. 2,00 m hohe Wände, Erdwälle und / oder dichte Bepflanzung abgegrenzt werden.
 - Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB
 - Für die Befestigung von KFZ-Stellplätzen und Fußwegen sind wasserdrurchlässige Beläge zu verwenden.
 - Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen, wird gesammelt und einer örtlichen, Rückhaltung zugeführt. Das erforderliche Rückhaltvolumen beträgt mindestens 50 l pro m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Zisternen) ist zulässig.
 - Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind fähig zu begrünen. Die Errichtung von Entwässerungsräumen zur Versickerung ist zulässig.
 - Die anzuwendenden Retentionsmulden sind unmittelbar nach Fertigstellung des Planum und ohne Andecken von Oberboden mit einer Saatgutmischung für frische bis feuchte Standort in Anlehnung an RSM 7.3 einzusäen und nachfolgend extensiv zu pflegen.
 - Auf den im B-Plan mit F 1 gekennzeichneten Grünflächen sind mit dem Ziel des Erhaltens vorhandener Biotopstrukturen folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Auf den Flächen vorhandener Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Verlust sollte artgerecht nachgepflanzt werden.
 - Die geklärten Flächen sind max. 2mal im Jahr zu mähen oder zu mulchen.
 - Die geklärten Flächen sind max. 2mal im Jahr zu mähen oder zu mulchen.
 - Die im B-Plan dargestellten anzuwendenden Bäume (Standortnummer + 2 m) sind ausschließlich freistehende Laubbäume (keine Formgehölze) zu verwenden. Die Bäume sind in ausreichend großen Baumreihen oder Pflanzreihen zu setzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte der Stellplätze können bei geänderter Aufteilung der Stellplätze sinngemäß angepasst werden.
 - Auf den im B-Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen sind 1-2 reihige, freistehende, in der Höhe auf max. 2,0 m beschränkte Struchelhecken anzupflanzen. Fachgerechte Rückschnitte sind bei verkehrstechnischen Erfordernissen und Überschreitung der beschränkten Höhe von 2 m zulässig.
 - Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahre nach Nutzungsfähigkeit der Verkehrsflächen umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten.
- D) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB**
- Für Kälteanlagen des geplanten Verbrauchermarktes wird ein Gesamtschallemissionspegel von lwa = 70 dB(A) festgesetzt.
 - Ladetätigkeiten sind ausschließlich zur Tagzeit (8.00 bis 22.00 Uhr) zulässig. Ladetätigkeiten zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) sind unzulässig.
 - Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ November 1989 einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

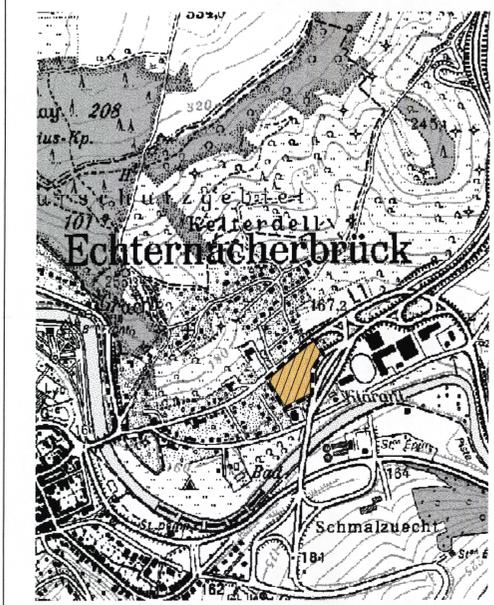


SCHEMASCHNITT



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, Seite 2585)
- Bauordnungsverordnung (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)
- Planzeichenverordnung (PlanVVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. Seite 358)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I Seite 94)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I, Seite 2723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. Seite 358)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Landesgesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. Seite 162)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. Seite 280)
- Bundesstraßengesetz (FSG) in der Fassung vom 25.07.2007 (BGBl. I, Seite 1206), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, Seite 2585)



Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Ortsgemeinderat Echernacherbrück hat am 18.03.2009 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung vom 18.03.2009 hat der Ortsgemeinderat die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB die gleichzeitige Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan beschlossen.

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von Kreisverwaltung

Az.: _____

GENEHMIGT

AUSFERTIGUNG

RECHTSVERBÄNDLICH

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.08.2009 bis 13.07.2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.06.2009 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Eine erneute eingeschränkte Auslegung gem. § 4 Abs. 3 BauGB fand vom 11.12.2009 bis 24.12.2009 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Ortsgemeinderat Echernacherbrück hat am 24.02.2010 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

Es ist gesetzlich darauf zu achten, dass keine Schmutzwasserkanal oder Schadstoffe dem Grundwasser zugeführt werden. Für die Sortimentsangabe sind auf die Bimmetallverzeichnis (VB) Ausgabe 1978 (Hrsg. v. Statistischem Bundesamt, Wiesbaden) verwiesen.

Wichtig: Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser: h o g n e r .

BÜROGEMEINSCHAFT STOLZ KINTZINGER ARCHITEKTUR

STADTPLANER SRL ARCHITECT MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

hognor landschaftsarchitektur hognor@hognor.de tel: 04507 99 22 88 e-mail: info@hognor.de

Stand: 12/05/2010

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB der Ortsgemeinde Echernacherbrück, Teilgebiet "Zwischen Bitburger Straße und B 257"