



Bauaufsicht - Rechtgrundlagen -
1. Baugenehmigung - Rechtgrundlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 214), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Verordnung über die Bauaufsicht (BauVO) in der Fassung der Artikels 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2850).
3. Verordnung über die Ausgestaltung der Baupläne und die Darstellung des Planaufbaus (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.1990 (BGBl. I Seite 1991), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2850).
4. Landesgesetz über Naturhaushalt und Landschaftspflege (Landesnaturschutzgesetz LNG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.9.1979 (GVBl. Seite 294), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. Seite 29).
5. Landesgesetz über Naturhaushalt und Landschaftspflege (Landesnaturschutzgesetz LNG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Nov. 1996 (GVBl. Seite 195), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. Seite 29).
6. Wasserwirtschaftsgesetz (Wasserwirtschaftsgesetz WWH), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Nov. 1996 (GVBl. Seite 195), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. Seite 29).
7. Grundstücksverzeichnis (Grundriss-Plan (GDP)) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 29), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. Seite 29).
8. Landesstrassenrecht Rheinland-Pfalz (LRSR), in der Fassung vom 06.1977, zuletzt geändert durch Landesgesetz über das Landesstrassenrecht (LRSR), in der Fassung des Gesetzes vom 30.11.2000.
9. Bundesfernstraßenverordnung (BFSV) in der Fassung vom 08. August 1953, zuletzt geändert durch Artikel 10 vom 11.10.2002 (BGBl. Seite 4010).

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat am 18.05.2004 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN
Eisenach, den 14.10.2004
Ortsbürgermeister
[Signature]

PLANGRUNDLAGE

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

Bitburg, den 24. Juni 2004
Vermessungs- und Katasteramt Prüm,
- Außenstelle Bitburg

[Signature]
Michael Hemmer
[Siegel]

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 28.04.2003 gem. § 21 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 03.02.2004 wurde weiterhin dieser Bebauungsplan gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die gleichzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 S. 2 BauGB beschlossen. Vor der Offenlegung und Trägerbeteiligung wurde zunächst gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eisenach, den 10. JUNI 2004
[Signature]
Ortsbürgermeister
[Siegel]

OFFENLEGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.03.2004 bis 16.04.2004 zu jedem Manns Einsicht öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.02.2004 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Irel, den 10. JUNI 2004
[Signature]
Ortsbürgermeister
[Siegel]

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Eisenach, den 08. JUNI 2004
[Signature]
Ortsbürgermeister
[Siegel]

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Eisenach, den 10. JUNI 2004
[Signature]
Ortsbürgermeister
[Siegel]

II. TEXTFESTSETZUNGEN (Stand: 03.02.04)

A. BAUPLANUNGSCHEITLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) BauGB und i.V.m. § 1 (9) BauNVO]	"Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO. Gem. § 4 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen können ausnahmsweise werden: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
o	II
2. Maß der baulichen Nutzung [§ 19 (1); Satz 1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO]	WA gem. § 4 BauNVO
2.1 Zahl der Vollgeschosse	II (2 Vollgeschoss)
2.2 Grundflächenzahl	GRZ 0,4
2.3 Geschossflächenzahl	GFZ 0,8
3. Bauweise	offene Bauweise [§ 9 (1), Satz 2 BauGB und § 22 BauNVO]

B. BAUORDNUNGSCHEITLICHE FESTSETZUNGEN

1. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen [§§ 14, 21 a BauNVO i.V.m. § 9 (1) BauGB]	Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vom Garagentor bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
2. Dächer [§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 5 (2), 88 (6) LBauO]	geneigte Dächer zwischen mind. 20° und höchstens 45 °; Ausnahmen sind bei Gras- oder Energiedach zulässig hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig
3. Höhenlage der Baukörper [§§ 16 (2), 18 (1) BauNVO i.V.m. § 88 (6) LBauO]	Firsthöhe 9,00 m Gemessen wird von der OKFFB-EG bis zur Schnittlinie Außenwand - Dachhaut gemessen über Straßeniveau in der Mitte der Hausfront
4. Äußere Gestaltung [§ 88 (6) LBauO]	Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metalle, Kunststoffe und keramische bzw. glänzende Bekleidungen nicht zulässig; Holzhäuser in Blockholz-Naturstein-Bauweise sind unzulässig.
5. Stützbauwerke Straße	Zur Herstellung des Straßenkörpers sind - in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken - unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,3 m zu dulden.

C. GRÜNDNERISCHE UND LANDESPFLGERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB] Pflanzbindungen / Pflanzpflichten [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]	Stellplätze, Zufahrten (auch Privatweg), Hofflächen und Terrassen sind mit versickerfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drapierplaster, Pflaster mit Rastrurgen o.ä.
1.2 Oberflächenwasser	Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und Baugrundstücke ist zurückzuhalten (mind. 50 l pro m² verschiegelte Fläche) und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Der Oberlauf privater oder öffentlicher Rückhaltesysteme kann über offene Gräben oder Sickerleitungen den zentralen Retentionsanlagen zugeführt werden. Die Straßenentwässerung wird über Talsickerleitung in die zentralen Rückhaltebecken abgeleitet. Auch hier gilt für die Bemessung 50 l/sec.
1.3 Ausgleichsmaßnahme A 1	Auf der mit A 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist gem. der detaillierten Beschreibung des Landesplanungsbetrages umzusetzen: <ul style="list-style-type: none">naturhafte Gestaltung der Retentionsmuldengelenkte Sukzession der Mulden, extensive Pflege der Randbereichelockere Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern um die Mulden
1.4 Ausgleichsmaßnahme A 2	Die mit A 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche bleibt als Uferschutstreifen der gelenkten Sukzession überlassen, d.h. Mäh (mit Abräumen des Mähgutes) oder Mulchen alle 2-3 Jahre. Die Fläche ist von jeglicher baulicher oder gärtnerischer Nutzung freizuhalten.
1.5 Ausgleichsmaßnahme A 3.1	Pro Baugrundstück sind je 2 mittelgroße Laubbäume oder hochstämmigen Obstbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je ein Baum pro Grundstück ist an der straßenseitigen Grenze des Baugrundstückes zu platzieren. Von dieser Festsetzung sind ausgeschlossen die Grundstücke mit Erhalt vorhandener Bäume gem. C 1.7.

1.6 Ausgleichsmaßnahme A 3.2	Auf der mit A 3 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind alternativ oder in Kombination wie folgt anzupflanzen: <ul style="list-style-type: none">auf min. 2/3 der Länge der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft 2-3 reihige Hecken im 1 x 1 m Verband aus standortgerechten Sträuchern (Anteil Ziersträucher: max. 30 %)auf der gesamten Grenzlinie 1-reihige (Pflanzabstand 0,25 m), geschnittenen Laubbäume anzupflanzen
1.7 Vermeidungsmaßnahme V 1	Die auf den Baugrundstücken vorhandenen oberen und Laubbäume sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind während der Bauphase gem. DIN 18 920 zu schützen. Sind aus zwingenden bautechnischen Gründen die Bäume zu entfernen, ist in räumlicher Nähe des alten Standortes artgleicher, einfacher Ersatz zu pflanzen.
1.8 Gehölzverwendung	Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind hauptsächlich einheimische Laubbäume zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf max. als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt max. 10 % des Gesamtgeholzanteiles ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
1.9 Liste der Gehölzarten	Für die Pflanzmaßnahmen gem. C 1 bis C 1.6 sind als Arten zu verwenden: Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlebeere), (Hochstamm, 3xv. m.D., 12-14) hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP (Hochstamm, 3xv. 14-16 cm) Sträucher: Crataegus laevigata (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gern. Schneeball) und Ziersträucher [Soltär, 3xv. m.B., 125-150]

BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom _____ ist am _____	gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während den Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Irel sowie beim Ortsbürgermeister in Eisenach eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBINDLICH	Irel, den 08. JUNI 2004 RECHTSVERBINDLICH Irel, den 08. JUNI 2004 Verbandsgemeindeverwaltung Irel Ortsbürgermeister <i>[Signature]</i>
Eisenach, 12. JUNI 2004	<i>[Signature]</i> Ortsbürgermeister

2. UMSETZUNG UND ZUORDNUNG [§§ 1a und 135 a (1) BauGB]	Die Maßnahmen C 1.3 – C 1.6 sind spätestens zu folgenden Zeitpunkten zu umsetzen: C 1.3: in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsbeginn der Raumflächen C 1.4: in der zweiten Pflanzperiode nach Gebrauchsbeginn der Erschließungsstraße C 1.5 / C 1.6: in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsbeginn der jeweiligen Gebäude
2.1. Umsetzung	Die Kosten für öffentliche Ausgleichsmaßnahmen gem. C 1.3 bis C 1.6 sind zu 18 % der Erschließungsstraße und zu 82 % den Baugrundstücken zu zordnen.
2.2. Zuordnung	Die privaten Ausgle