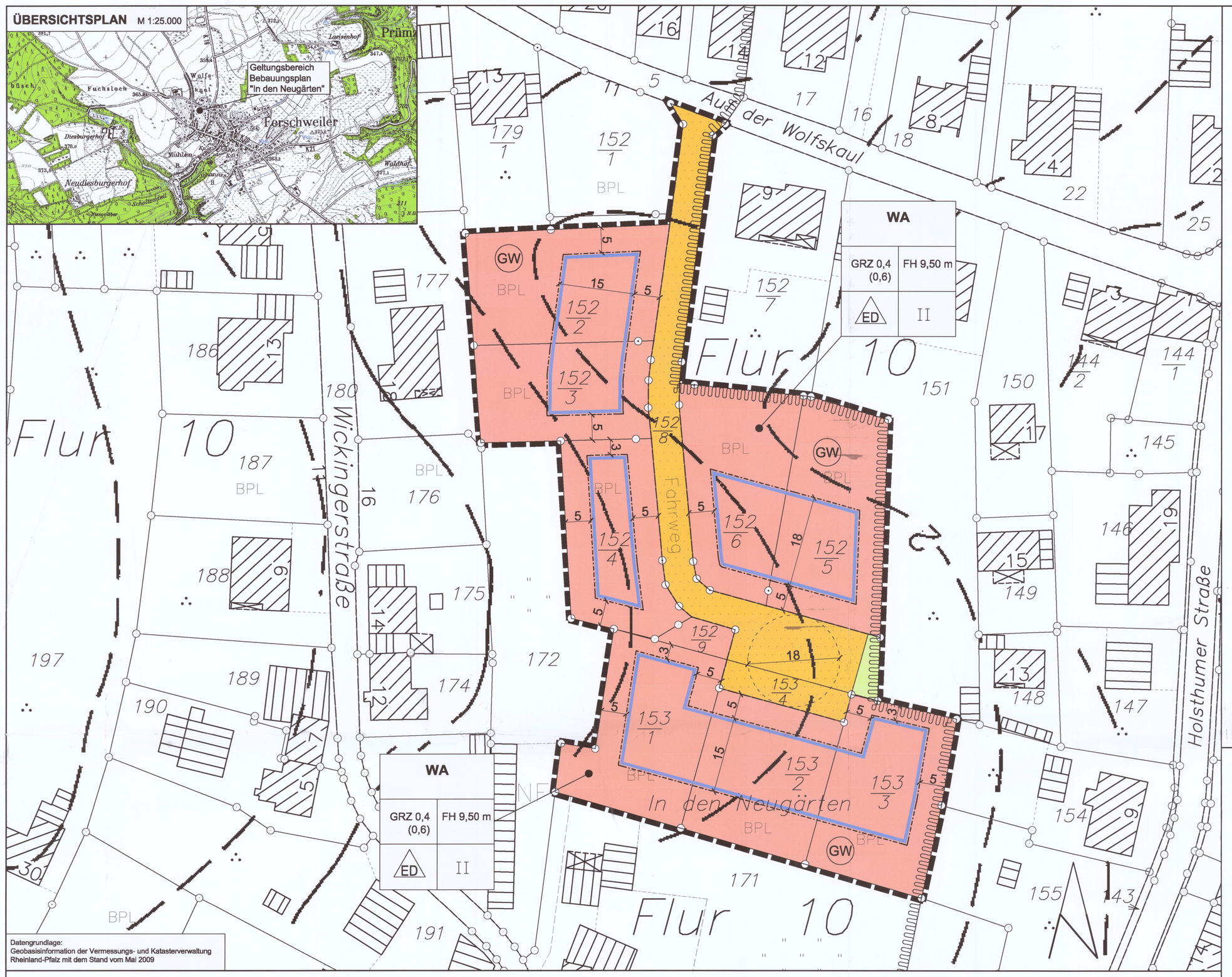
OG Ferschweiler B-Plan „In den Neugärten" (rechtsverbindlich am 10.06.10) M 1:500



TEXTFESTSETZUNGEN

I - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung
Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

1.1 Zulässig sind Nutzungen nach § 4 BauNVO:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche , sportliche Zwecke

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Festsetzung der Firsthöhe gem. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO als max. zulässige Obergrenze.
Die zulässige Firsthöhe von 9,5 m wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Hausfront über der Oberkante des fertigen Straßenausbaus.

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt. Überschreitungen der GRZ gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO sind zulässig.

2.3 Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind. Diese dürfen lediglich die Baugrenzen zur Straße hin nicht überschreiten. Abstandsflächen gem. Landesbauordnung sind einzuhalten, auch wenn Baugrenzen andere Abstände zulassen.

2.4 Es sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser in max. 2-geschossiger Bauweise gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

2.5 Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung von Straßenböschungen erforderliche Grundstücksanteile sowie beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Weiterhin ist das Anbringen von Halteworrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

II - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° bis 40° zulässig. Dacheindeckung aus Kupfer oder Blei sind unzulässig.

2. Fassaden sind zu verputzen. In Teilbereichen bis zu 25 % der einzelnen Fassadenflächen können sie mit Holz- oder Steinbekleidungen ausgeführt werden.
Holzhäuser als Naturstamm- oder Blockhäuser sind unzulässig.

3. Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

4. Erdwärmesonden sind unzulässig.
Erdreichkollektoren sind nur zulässig, wenn als Wärmeträgermedium (Sole) keine Monoethylenglykol-Lösungen verwendet werden (möglich z.B.: Natriumchlorid, Calciumchlorid, 1,2 Propylenglykol, Wärme oder Wasser)

5. Die Gebäude dürfen nicht unterkellert werden.

III – NATURSCHUTZFACHLICHE UND GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

1. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (Fassungsvermögen mind. 50 l / m² versiegelter Fläche); empfohlen wird die Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Grundflächen in Rasenmulden mit max. 0,4 m Tiefe. Die Dachflächen dürfen nicht aus umweltbelastenden Materialien bestehen. Weiterhin dürfen sonstige befestigte Flächen nicht aus wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien bestehen (z.B. bestimmte Recyclingbaustoffe). Der Notüberlauf der Rückhaltung kann über den Kanalhausanschluss an den Mischwasserkanal in der Erschließungsstraße angeschlossen werden. Die privaten Rückhaltemaßnahmen sind im Bauantrag nachzuweisen.

2. Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Pkw-Stellplätze, Terrassen und Wirtschaftswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä. Auf einen wasserdurchlässigen Unterbau ist zu achten.

3. Die auf den Baugrundstücken bei Baubeginn noch vorhandenen vitalen hochstämmigen Obst und Laubbäume sind - soweit möglich - zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang in der nächst folgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind sie gem. DIN 18920 zu schützen. Bei baubedingtem Verlust ist einfacher, artgleicher Ersatz auf dem Baugrundstück neu anzupflanzen.
Die aus zwingenden bautechnischen bzw. verkehrssicherungstechnischen Gründen bzw. zur Erhaltung eines gesunden Wohnumfeldes zu entfernenden Bäume sind zwingend in der Zeit von Anfang Oktober bis Mitte Februar d. J. zu fällen.

4. Pro Baugrundstück ist 1 mittelgroßer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der ersten folgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.

5. Zur Gestaltung der privaten Außenanlagen / Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.

IV– HINWEISE

1. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.

2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die DIN 1054, 4020 und 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

3. Ein Anschluss von Gunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.

4. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Empfohlen wird die Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

5. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.

6. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten. Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen

7. Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten.
Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

8. Die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets "Ferschweiler Plateau" ist zu beachten.

8.1 Für die Anforderungen an die Baustelle sind dies insbesondere:
- Die Baustelleneinrichtung ist so vorzunehmen, dass eine Grundwassergefährdung auszuschließen ist. Zugelassene Ölbindemittel sind auf der Baustelle vorzuhalten.
- Die für den Baustellenbetrieb benötigten Kraftstoffe und andere wassergefährdende Flüssigkeiten dürfen nur in doppelwandigen Tanks mit Leckanzeigegerät oder in Lagercontainern über Auffangwannen (Volumen der max. gelagerten Flüssigkeit) gelagert werden.
- Die Abfüllung wassergefährdender Stoffe ist nur über Auffangwannen zulässig, Betankungen sind ständig zu überwachen.
- An eingesetzten Maschinen darf vor Ort kein Ölwechsel oder eine Reparatur durchgeführt werden. Undichte Maschinen sind unverzüglich aus dem Betrieb zu nehmen und außerhalb des Wasserschutzgebietes abzutransportieren.
- Baustellenabfälle sind in dichten, niederschlagsgeschützten Containern zwischenzulagern und entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten und zu entsorgen.
- Die Wiederverfüllung von baubedingten Arbeitsräumen muss mit inertem Boden erfolgen.
- Im Tiefbau dürfen Recyclingbaustoffe nur verwendet werden, wenn die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall eingehalten werden (Einhaltung der Zuordnungswerte Z0).
- Tritt während der Baumaßnahme wassergefährdender Stoff aus, so ist unverzüglich die untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung oder die Polizei zu benachrichtigen, wenn der Stoff in ein Gewässer, in die Kanalisation oder in den Boden eingedrungen ist oder einzudringen droht.

8.2 Die Lagerung von Heizöl muss den Anforderungen der Anlagenverordnung – VawS entsprechen.

9. Bei der Dacheindeckung sind grelle Farben wie grün oder blau sowie glänzende Materialien zu vermeiden.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung: WA: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	WA		
Grundflächenzahl	GRZ 0,4 (0,6)	FH 9,50 m	Firsthöhe
Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED	II	Zahl der Vollgeschosse

Allgemeines Wohngebiet / überbaubare Fläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung hier: Schutzgebiet für Grundwassergewinnung: Wasserschutzgebiet Zone 3 (GW)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bauleitplanung - Rechtsgrundlagen -

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (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. Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I Seite 1757), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2007 (BGBl. I, Seite 2470)
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2006 (BGBl. I, Seite 2986)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. Seite 387)
9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I Seite 3245), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2006 (BGBl. I, Seite 2986)
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Landesgesetzes vom 21.12.2007 (GVBl. 2008 Seite 1)
12. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2006 (GVBl. S. 387)
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 17.12.2006

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)

Der Gemeinderat **Ferschweiler** hat am **08.05.2008** gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am **05.06.2008** ortsüblich bekanntgemacht.

Ferschweiler, den 28.05.2010
gez. Rudolf Schmitt, Ortsbürgermeister

Öffentlichkeitsunterrichtung (§ 13 a (3) Nr. 2 BauGB)

Der Gemeinderat hat am **16.12.2008** beschlossen, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, wobei Gelegenheit gegeben wird, sich hierzu zu äussern.
Hierzu hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom **23.01.2009** bis einschließlich **05.02.2009** öffentlich ausgelegen. Diese wurde am **15.01.2009** ortsüblich bekanntgemacht.

Irrel, den 28.05.2010
gez. H.-M. Bröhl, Bürgermeister

Ferschweiler, den 28.05.2010
gez. Rudolf Schmitt, Ortsbürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (§§ 13 a (2) Nr. 1, 13 (2) Nr. 2 sowie (3) Satz 1 BauGB nach § 3 (2) BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 13 a (2) Nr. 1, 13 (2) Nr. 3 sowie (3) Satz 1 BauGB nach § 4 (2) BauGB)

Der Gemeinderat hat am **09.04.2009** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **04.05.2009** bis einschließlich **03.06.2009** ausgelegen. Diese wurde am **23.04.2009** ortsüblich bekanntgemacht.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom **30.04.2009** gemäß § 2 (2) und § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Irrel, den 28.05.2010
gez. H.-M. Bröhl, Bürgermeister

Ferschweiler, den 28.05.2010
gez. Rudolf Schmitt, Ortsbürgermeister

Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 3 (2), § 4 (2), § 1 (7) und § 1a (2) Satz 3 BauGB)

Der Gemeinderat hat am **14.07.2009** die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 (2), § 3 (2), § 4 (2) BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ferschweiler, den 28.05.2010
gez. Rudolf Schmitt, Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 24 GemO und § 10 BauGB durch den Gemeinderat am **14.07.2009** als Satzung beschlossen worden.

Ferschweiler, den 28.05.2010
gez. Rudolf Schmitt, Ortsbürgermeister

Katastervermerk

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

Bitburg, den 03.05.2010
gez. Vermessungs- und Katasteramt

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet.

Ferschweiler, den 28.05.2010
gez. Rudolf Schmitt, Ortsbürgermeister

Anordnung der Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Ferschweiler, den 28.05.2010
gez. Rudolf Schmitt, Ortsbürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Ferschweiler, den 11.06.2010
gez. Rudolf Schmitt, Ortsbürgermeister

högner.
högner landschaftsarchitektur
54518 minheim, weinbergstr. 14
telefon: 06507 99 22 88, e mail: info@hoegner-la.de

BEBAUUNGSPLAN

FERSCHWEILER
"In den Neugärten"

Stand: 14/07/2009 Maßstab: 1:500