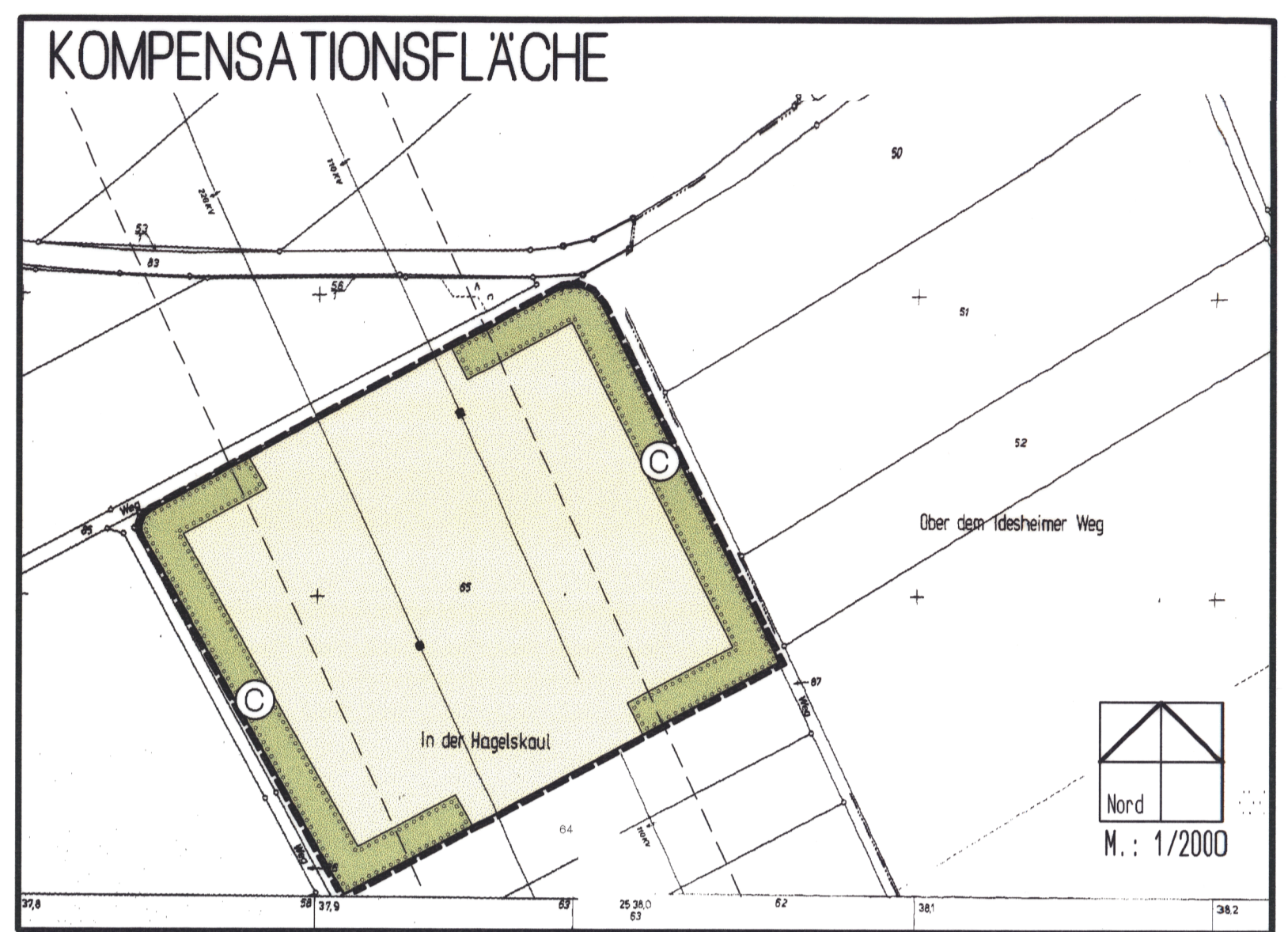


GEMEINDE GILZEM BEBAUUNGSPLAN "IN DER QUERHECK"

SATZUNG



1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für das Plangebiet folgende Nutzung festgesetzt:
WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und § 9 BauNVO
Allgemeinzulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Ausnahme zulässig sind:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
Zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen kann die GRZ um 20% überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Begriffsdefinitionen
Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:
• Die 'Traufhöhe' (TH) von 5,00 m - gemessen bei Erschließung des Gebäudes von der Baugehänge her ab höchster angrenzender anschließender Verkehrsfläche bzw. bei Erschließung des Gebäudes von der Tabelle her ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut in der Gebäudemitte - darf nicht überschritten werden.
• Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf eine 'Frühhöhe' von 9,00 m ohne Beachtung o.g. Beschränkungen nicht überschritten werden.
• 'Unter-Drempe' bzw. 'Innenstock' ist das aus zwei Oberkanten der Fußböden des obersten Geschosses und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand zu verstehen. Ein Innenstock bzw. Drempe ist bis zu einer Höhe von höchstens 1,28 m zulässig.

1.2 Sonstige Grünordnungsmassnahmen
Die festgesetzte Bepflanzung der privaten Hausgrundstücke ist spätestens in der ersten Planperiode nach Gebrauchsfähigkeit des jeweiligen Wohngebäudes durchzuführen. Die Pflanzmaßregeln der öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der ersten Planperiode nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage durchzuführen.
Die neu anzuliegenden Vegetationsflächen im Plangebiet sind durch eine angemessene Pflege in ihrer jeweiligen Bepflanzung und Ausprägung langfristig zu sichern.
Von der Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist im Bereich der öffentlichen Pflanzungen abzuhalten.
Das Planprofil muß den in Festsetzung 1.7.6 aufgeführten Qualitätsanforderungen entsprechen, wobei zu beschützenden Arten die in Festsetzung 4.1 aufgeführten Artenlisten entsprechend den jeweiligen Standortbedingungen zulässig sind.
Pflanzauflage außerhalb der durch Pflegehöhe auszumähdenden Gehölzgruppen sind in die entsprechenden Pflanzgruppen in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Pflanzungen dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

1.7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1 Bepflanzung der Verkehrsflächen
Die Verkehrsflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Je 100 m Straßenslänge sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen. Abweichend von Festsetzung 1.0.3 sind hierfür auch für Straßenbepflanzung geeigneten Zusatzen heimischer Laubbäume zulässig.

1.7.2 Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken
Auf den privaten Grundstücksflächen sind je Grundstück mindestens zwei Arten gemäß 'Musterliste über Baumarten und untere Arten' zu pflanzen. Alternativ können jeweils drei Hochstamm-Obstbäume regionaltypischer Sorten gepflanzt werden.
Je Grundstück ist mindestens ein Baum der Pflanzverpflichtung auf der straßenbenachbarten Grundstücksfläche zu setzen. Durch angemessene Pflegemaßnahmen sind die Pflanzungen langfristig zu sichern.

1.7.3 Räumliche Eingrünung der Grundstücke (Bereich 'D')
Die Grundstücke sind durch Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen und -bäumen oder Obstgehölzen gemäß den Artenlisten im Anhang randlich abzugrenzen. Je 16 m Grundstücksbreite ist mindestens 2 heimische Laubbäume (als Heister) und 15 heimische Sträucher oder Gehölzgruppen zu pflanzen. Nicht beforstete Flächen innerhalb des 2 m breiten Streifens sind mit Grünland einzudecken.

1.7.4 Anlage einer strukturreichen Hecke (Bereich 'C')
Auf Grundstück 46 der Flur 1 in der Gemarkung Gilzem ist parallel zu den Wirtschaftswegen ein linearer Grünstreifen als sogenannte 'Mittelhecke' auf einer Breite von 12 m mit typischen, einheimischen Hecken- und Strauchgehölzen und vorgelagertem Krautausbau anzulegen. Ein mehrstufiger Aufbau der Hecke ist anzustreben. Die äußeren Bäume werden aus kräftigen Sammlern mit hohem Blühenertrag gebildet. Davon sind insbesondere bei der nach Süden ausgerichteten Seite der Hecke Kleinblauheide in Form von Laubbäumen und Bäumen an, so daß das Kronendach im Querschnitt einen Waldbild zeigt. Zur Auflockerung der Strukturen sollen die Gehölzgruppen im Verlauf der Hecke in ihrer Breite, Pflanzhöhe und Artenausstattung variiert werden.
Es ist darauf zu achten, daß in den Schutzstreifen der 110kV-Leitung und der 220kV-Leitung nur Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Erreichbarkeit von maximal 3,00 m erlauben.
Die festgesetzte Bepflanzung ist spätestens in der ersten Planperiode nach Baubeginn des ersten privaten Bauvorhabens durchzuführen.
Die Pflanzungen erfolgen im Dreiecksabstand und in kleinen Gruppen von jeweils 3-7 Individuen einer Art. Es gelten folgende Mindestabstände:
Straucher: 1 x 1 m
Bäume II Ordnung: 2 x 2 m
Zur langfristigen Sicherung der Hecke sind regelmäßige Pflegemaßnahmen durchzuführen: Abmähen des vorgelagerten Krautausbaus etwa alle 2-5 Jahre im Herbst und Abfuhr des Müllguts (abzweigte Äste, Stängel, abgestorbene Äste, im Stock) setzen der Strauchzone etwa alle 10-15 Jahre (max. 10) der Hecke pro Schnitt unter Erhalt einiger Überläufer.
Heckenanschnitte dürfen nur während der Vegetationsruhe (01. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des darauffolgenden Jahres) erfolgen; regelmäßige Ausdünnen der Bäume in späteren Jahren, um den Jungwuchs von Sträuchern und Bäumen in Form von Laubbäumen, Regionaltypen u.ä. anzulegen. Die übrigen Flächen sind mit einer kräftigen Grünlandmäschung einzudecken und extensiv zu pflegen.

2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgemäß oder als Grünanlagen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft inhaltlich zu halten.
Nutzungen dürfen nicht als Abstell- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudesicherung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergärten anzulegen.
Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offengliedigen Belägen (z.B. mit Rasengitter- bzw. Rasenpfostensteinen oder Plaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen.

2.3 EINFRIEDRUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 BauO)
Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken und Sträucher (z.B. Heidekräuter, Beerensträucher) sowie Holzbäume zulässig. Auf der straßenabgewandten Seite dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m - gemessen ab dem natürlichen anstehenden Gelände - nicht überschreiten.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung und Verfüllung zu schützen. Mögliche Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenregeneration.

2. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

3. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist die erste Abschnitt des Nachbarschaftsgesetzes und privaten Platz 'Gartenarbeiten für Pflanzen' zu beachten.

4. Die Abstände zwischen Baum- und Strauchpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Musterliste über Baumarten und untere Arten' sowie 'Entwurfshilfen zur Bepflanzung von Grünanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrsplanung zu berücksichtigen.

5. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.

6. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und pflegegesetzes rechtzeitig anzumelden. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes (§ 17 DschPflNG) unverzüglich gemeldet werden.

7. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum Köln Wertigkeits vorher schriftlich oder per Fax bekanntzugeben. Die zunächst auf Mutterboden befallene Fläche ist vor dem weiteren Ausschachten für eine Begrünlung und auf Anforderung für Ausgrabungen bis zu 20 Metern offen zu halten.

8. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG

9. Brauchwasserentlastung
Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an.
Überschüssiges Brauchwasser, bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über ein genehmigtes Leitungssystem oder oberirdisch in die hierfür vorgesehenen Retention- und Versickerungsanlagen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

10. Regenwasserentlastung
Das anfallende Niederschlagswasser ist in den privaten Hausgärten der Grundstücke zurückzuhalten und zu versickern. Dazu können Regenföden oder mit Geländebereichen befallene Flächen die Fläche Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die betriebliche Bodenzone versickern kann. Für die Pflanzungen sollen geeignete Überschneidungen entwerfende Arten gemäß der Pflanzenliste im Anhang verwendet werden.
Die Auslaufbereiche unter den Fallrohren sowie die Übergangsbereiche in die Mulden sollen befestigt werden.
Wo eine Muldenabfuhr nicht möglich ist (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Dachwassers über Rippen, Kiegefläch-Größen und Gruben abgeleitet werden. Die abgeleiteten Regenwasserflüsse nachteilig nicht möglich, sollen o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser in die umliegende Fläche zu leiten ist, wo es befestigt versickern kann.

Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist überschüssiges Wasser in die öffentliche Abwasserkanalisation (Graben-Mulden-System (Bereich 'A'), Muldenkaskaden (Bereich 'B') und Fläche zur kontrollierten Versickerung (Bereich 'C')) zu übergeben. Dort nicht versickerbares oder zurückzuhaltenes Wasser ist der Kanalisation zu übergeben.
Mulden und Gräben, sowie deren Querschnitte, dürfen erst nach Auskultivierung einer geschützteren Vegetationsdecke ihrer Bestimmung übergeben werden.

Giegeleichte Überschneidung entwerfende Arten zur Bepflanzung von Stämmen- und -größen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzalder
Cornus sanguinea	Roter Hainbühl
Euonymus europaeus	Platanenblättriger
Rhamnus saxatilis	Schlehe
Prunus avium	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Schwarze
Sorbus domestica	Schwarze Holunder
Tilia cordata	Weinröhre
Ulmus glabra	Bergahorn
Ulmus minor	Feldahorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Randkerngewächse (Kleinflechte) sind benötigt:

Astilobolus macrophylla	Reifenwiese
Carex flacca	Waldweide
Fallopia convolvulus	Waldweidenröhrl
Fallopia convolvulus	Gemeiner Wiesenröhrl
Lonicera caprea	Schöne Gelbblume
Ranunculus ficaria	Wilder Weich
Rosa canina	Hundrose
Rosa rugosa	Dirn-Weide

Plänen mit einer Endnußhöhe von 3,00 m für den Bereich der Schutzstellen der Versorgungsleitungen in der Kompensationsfläche:

Laubbäume: Hochstämme, 3av, 14-16 cm Stammumfang;
überige Bäume: Sollt-Stammhöhe oder Halbstämme, 3av, 350 - 400 cm Höhe;
Sträucher: 2 x 2;
Stäbchen: verpflanzte Str. 3-4 Triebe, Größe 60 - 100 cm

4.2 QUALITÄTSBESTIMMUNGEN
Die Pflanzen zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen müssen mindestens folgenden Qualitätsbestimmungen entsprechen:
Laubbäume: Hochstämme, 3av, 14-16 cm Stammumfang;
überige Bäume: Sollt-Stammhöhe oder Halbstämme, 3av, 350 - 400 cm Höhe;
Sträucher: 2 x 2;
Stäbchen: verpflanzte Str. 3-4 Triebe, Größe 60 - 100 cm

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

Der Ortsgemeinderat hat am 06.01.1999 gem. § 2 (1) BauGB die Aufhebung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Am 31.03.1999 wurde der Bebauungsplan-entwurf genehmigt und seine Öffentlichkeitsphase gem. § 3 (2) BauGB sowie gem. § 4 BauGB die Beteiligung der in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und der Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, beschlossen, nachdem gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Gilzem, den 06.12.1999

gez. Jakob Schmitt
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 21.06.1999 bis 23.07.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.06.1999 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, daß Antragen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.

Die erneute Auslegung gem. § 3 (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis ...

Gilzem, den 06.12.1999

gez. Jakob Schmitt
Ortsbürgermeister

NUTZUNGSSCHABLONE Beispiel

Art der baulichen Nutzung

WA		Geschossflächenzahl
GRZ	GFZ	
0,3	0,3	Traufhöhe als Höchstmaß
II	TH 5,00	
	FH 9,00	Frühhöhe als Höchstmaß
0	SD/WD	
E/D	35°-48°	Dachneigung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser

LEGENDE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 Grundflächenzahl GRZ (Beispiel)
0,6 Geschossflächenzahl GFZ (Beispiel)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)
FH 9,00 Frühhöhe als Höchstmaß (Beispiel)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
Offene Bauweise
Stellung der baulichen Anlagen

VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Fussgängerbereich
Wirtschaftsweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen:
- Graben-/Mulden-System
- Versickerungsfläche mit Mulden - Kaskaden
- Struktureiche Hecke
Private Grünflächen:
- Rändliche Eingrünung
- Hausgarten

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltung Bäume
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster
Bemäuerung
Gebäude laut Kataster
Führung Oberirdischer Versorgungsanlagen

1.3 HÖHENLAGE DER BAUKÖPFE (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschloßhöhenlage (EGH) darf - gemessen bei Erschließung des Gebäudes von der Baugehänge her ab höchster angrenzender anschließender Verkehrsfläche bzw. bei Erschließung des Gebäudes von der Tabelle her ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche - nicht mehr als 1,00 m über den Bezugspunkt hinausragen.
Für Garagen, die nicht in das Gebäude integriert sind gilt eine Erdgeschloßhöhenlage von 0,50 m.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Längsanteile der Traufe sind parallel zu den einseitigen Hauptfahrtrichtungen zu richten. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 20, 22 und 23 BauNVO)
• **Stammumfang:** Privatstämme mind. 14 cm, öffentlicher Bereich: 14-16 cm;
• **Stammhöhe:** mind. 2,5 m, Aufstellung muss sortenspezifisch möglich sein (falls die Kronen in den öffentlichen Verkehrsraum ragen, Stammhöhe mind. 3,5 m);
• **Durchgehender Leitblei:** 3 x verpflanzt mit Drahtbolzen.
2. **Laubbäume:** zur Verwendung als Heckenpflanzung:
• **Heister:** 2 x verpflanzt mit Ballen, Größe 150-200 cm.
3. **Obstbäume (dachtauglich):**
• **Stammumfang:** mind. 14 cm;
• **Stammhöhe:** 8-10 cm;
• **Hochstamm:** 3 x verpflanzt mit Drahtbolzen.
4. **Sträucher:**
• **Triebezahl:** mind. 3-4,
• **Größe:** 60-100 cm, gebündelt (mind. 5 Stk. je Bund).
Die zu verwendenden Bäume und Sträucher sind der Artenliste in Kapitel 4.1 zu entnehmen. Auch bei anderen Anpflanzungen ist die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

1.8 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Der mit dem entsprechenden Planzeichen vereinbarte Obstbaum ist zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen in Bestand und Ausprägung langfristig zu sichern.

1.9 ZURÜCKFÜHRUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZU EINGRIFFEN (§ 9 Abs. 10 BauGB)
Die durch den Bau der Erschließungsstraße verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Maßnahme 'B' und 25% der Maßnahme 'C' auszugleichen. Den Eingriffen auf den privaten Grundstücken werden 75% der Maßnahme 'C' zugerechnet.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LbaU)

2.1 AUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO)
2.1.1 Dachform
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer in Form des Sattels, Krüppelwaldbachs oder Walmdachs zulässig. Nebenbefestigungen sind zulässig bis zu einer Länge von zwei Drittel des Hauptfirstes.
2.1.2 Dachneigung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt die zulässige Dachneigung für Hausgebäude bis 48°. Für Nebengebäude und Garagen ist eine Dachneigung von mindestens 10° zulässig. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.
2.1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Traufbreite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten, wobei ein Abstand von 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist.
2.1.4 Fassaden- und Wandgestaltung
Die Fassaden der Gebäude sind als Putzflächen oder in Sichtmauerwerk (z.B. Sandstein) auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinung können ausnahmsweise zugelassen werden. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz- und Metallpaneelen zugelassen, jedoch nur in Höhenbereichen untergeordneter Umfang.
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 BauO)

1.6 QUALITÄTSBESTIMMUNGEN DER BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNGEN
Folgende Qualitätsanforderungen sind an die im Plangebiet zu pflanzenden Bäume und Sträucher zu stellen:
1. **Laubbäume (außer Obstgehölz):**
• **Stammumfang:** Privatstämme mind. 14 cm, öffentlicher Bereich: 14-16 cm;
• **Stammhöhe:** mind. 2,5 m, Aufstellung muss sortenspezifisch möglich sein (falls die Kronen in den öffentlichen Verkehrsraum ragen, Stammhöhe mind. 3,5 m);
• **Durchgehender Leitblei:** 3 x verpflanzt mit Drahtbolzen.
2. **Laubbäume:** zur Verwendung als Heckenpflanzung:
• **Heister:** 2 x verpflanzt mit Ballen, Größe 150-200 cm.
3. **Obstbäume (dachtauglich):**
• **Stammumfang:** mind. 14 cm;
• **Stammhöhe:** 8-10 cm;
• **Hochstamm:** 3 x verpflanzt mit Drahtbolzen.
4. **Sträucher:**
• **Triebezahl:** mind. 3-4,
• **Größe:** 60-100 cm, gebündelt (mind. 5 Stk. je Bund).
Die zu verwendenden Bäume und Sträucher sind der Artenliste in Kapitel 4.1 zu entnehmen. Auch bei anderen Anpflanzungen ist die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

1.8 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Der mit dem entsprechenden Planzeichen vereinbarte Obstbaum ist zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen in Bestand und Ausprägung langfristig zu sichern.

1.9 ZURÜCKFÜHRUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZU EINGRIFFEN (§ 9 Abs. 10 BauGB)
Die durch den Bau der Erschließungsstraße verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Maßnahme 'B' und 25% der Maßnahme 'C' auszugleichen. Den Eingriffen auf den privaten Grundstücken werden 75% der Maßnahme 'C' zugerechnet.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LbaU)

2.1 AUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO)
2.1.1 Dachform
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer in Form des Sattels, Krüppelwaldbachs oder Walmdachs zulässig. Nebenbefestigungen sind zulässig bis zu einer Länge von zwei Drittel des Hauptfirstes.
2.1.2 Dachneigung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt die zulässige Dachneigung für Hausgebäude bis 48°. Für Nebengebäude und Garagen ist eine Dachneigung von mindestens 10° zulässig. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.
2.1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Traufbreite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten, wobei ein Abstand von 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist.
2.1.4 Fassaden- und Wandgestaltung
Die Fassaden der Gebäude sind als Putzflächen oder in Sichtmauerwerk (z.B. Sandstein) auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinung können ausnahmsweise zugelassen werden. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz- und Metallpaneelen zugelassen, jedoch nur in Höhenbereichen untergeordneter Umfang.
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 BauO)

2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgemäß oder als Grünanlagen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft inhaltlich zu halten.
Nutzungen dürfen nicht als Abstell- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudesicherung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergärten anzulegen.
Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offengliedigen Belägen (z.B. mit Rasengitter- bzw. Rasenpfostensteinen oder Plaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen.

2.3 EINFRIEDRUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 BauO)
Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken und Sträucher (z.B. Heidekräuter, Beerensträucher) sowie Holzbäume zulässig. Auf der straßenabgewandten Seite dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m - gemessen ab dem natürlichen anstehenden Gelände - nicht überschreiten.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung und Verfüllung zu schützen. Mögliche Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenregeneration.

2. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

3. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist die erste Abschnitt des Nachbarschaftsgesetzes und privaten Platz 'Gartenarbeiten für Pflanzen' zu beachten.

4. Die Abstände zwischen Baum- und Strauchpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Musterliste über Baumarten und untere Arten' sowie 'Entwurfshilfen zur Bepflanzung von Grünanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrsplanung zu berücksichtigen.

5. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.

6. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und pflegegesetzes rechtzeitig anzumelden. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes (§ 17 DschPflNG) unverzüglich gemeldet werden.

7. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum Köln Wertigkeits vorher schriftlich oder per Fax bekanntzugeben. Die zunächst auf Mutterboden befallene Fläche ist vor dem weiteren Ausschachten für eine Begrünlung und auf Anforderung für Ausgrabungen bis zu 20 Metern offen zu halten.

8. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG

9. Brauchwasserentlastung
Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an.
Überschüssiges Brauchwasser, bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über ein genehmigtes Leitungssystem oder oberirdisch in die hierfür vorgesehenen Retention- und Versickerungsanlagen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

10. Regenwasserentlastung
Das anfallende Niederschlagswasser ist in den privaten Hausgärten der Grundstücke zurückzuhalten und zu versickern. Dazu können Regenföden oder mit Geländebereichen befallene Flächen die Fläche Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die betriebliche Bodenzone versickern kann. Für die Pflanzungen sollen geeignete Überschneidungen entwerfende Arten gemäß der Pflanzenliste im Anhang verwendet werden.
Die Auslaufbereiche unter den Fallrohren sowie die Übergangsbereiche in die Mulden sollen befestigt werden.
Wo eine Muldenabfuhr nicht möglich ist (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Dachwassers über Rippen, Kiegefläch-Größen und Gruben abgeleitet werden. Die abgeleiteten Regenwasserflüsse nachteilig nicht möglich, sollen o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser in die umliegende Fläche zu leiten ist, wo es befestigt versickern kann.

Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist überschüssiges Wasser in die öffentliche Abwasserkanalisation (Graben-Mulden-System (Bereich 'A'), Muldenkaskaden (Bereich 'B') und Fläche zur kontrollierten Versickerung (Bereich 'C')) zu übergeben. Dort nicht versickerbares oder zurückzuhaltenes Wasser ist der Kanalisation zu übergeben.
Mulden und Gräben, sowie deren Querschnitte, dürfen erst nach Auskultivierung einer geschützteren Vegetationsdecke ihrer Bestimmung übergeben werden.

4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

4.1 PFLANZLISTE
Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt 1.7) sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Laubbäume für sonstige Pflanzmaßnahmen (führende Gehölz):

1. Ordnung (Größe 20 - 40 cm):

Acer platanoides	Silberahorn
Fagus sylvatica (Bergen)	Roth-Buche
Fraxino excelsior (Bergen)	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Weinröhre
Ulmus glabra	Feldahorn
Ulmus minor	Roter-Weich

2. Ordnung (Größe 12-16 cm):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzalder
Carpinus betulus	Hornbeche
Sorbus aucuparia	Erdbeere-Mispel
Sorbus domestica	Schwarze Holunder
Sorbus torminalis	Bleibere
Ulmus minor	Feldahorn
Ulmus glabra	Feldahorn

3. Ordnung (Größe 6-10 cm):

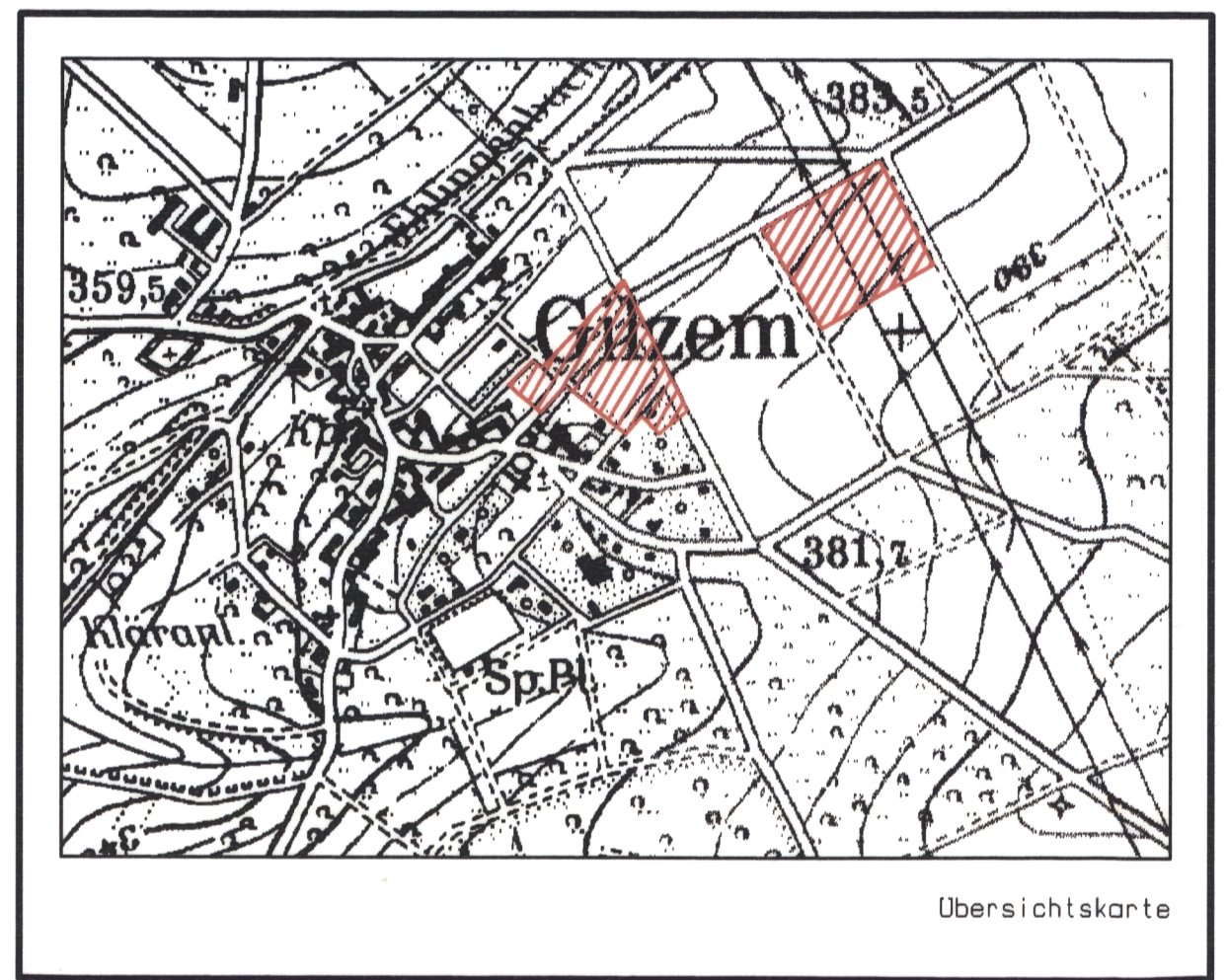
Acer platanoides	Silberahorn
Fagus sylvatica (Bergen)	Roth-Buche
Fraxino excelsior (Bergen)	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Weinröhre
Ulmus glabra	Feldahorn
Ulmus minor	Roter-Weich

Obstbäume: (Auswahl regionaltypischer Sorten)

Apfel	Börsenapfel
Birne	Wasserbirne
Zwetsche	Wangenheime Röhrenzwetsche
Mirabelle	Nancy
Reneclode	Große Grüne Reneclode
Stäbchen	Oulle Reneclode
Walnuß	Nr. 26, Nr. 139 u.a.

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hainbühl
Corylus avellana	Hassel
Crataegus laevigata	Zwergiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingewöhnlicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeiner Pfaffenblütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenröhre
Prunus spinosa	Trauben-Kirsche
Rosa canina	Schlehe
Rosa rugosa	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



BESCHLOSSEN

Gilzem, den 06.12.1999

gez. Jakob Schmitt
Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 10 i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 07.03.2000, Az.: 14/9901570/11 genehmigt.

54634 Bilburg, den 07.03.2000 Kreisverwaltung Bilburg-Prüm im Auftrag

gez. Gerhard Annen
(Siegel)

Gilzem, den 21.03.2000

Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 03.03.2000 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gilzem, den 03.04.2000

Ortsbürgermeister



BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLAN

"Die diesem Bebauungsplan beigefügten textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieses Bebauungsplans". Die Begründung ist als Broschüre beigefügt.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesrates für Baden und Raarordnung sowie zur Änderung bestimmter Vorschriften vom 13.12.1997 (BGBl. I S. 2905).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Errichtung von Immobilien und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland Investitionsförderung und Wohnbauförderung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 450).

3. Verordnung über die Ausfertigung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1900-PlanV 90) vom 12.12.1990 (BGBl. I S. 58) insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage PlanV 90 und die DN 1003.

4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3274) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 486), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.06.1998 (BGBl. I S. 2964).

5. Landesverordnung für Rheinland-Pfalz (LbaU) i.d.F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365).

6. Gesetzänderung für Rheinland-Pfalz (GesO) i.d.F. vom 01.01.1994 (GV