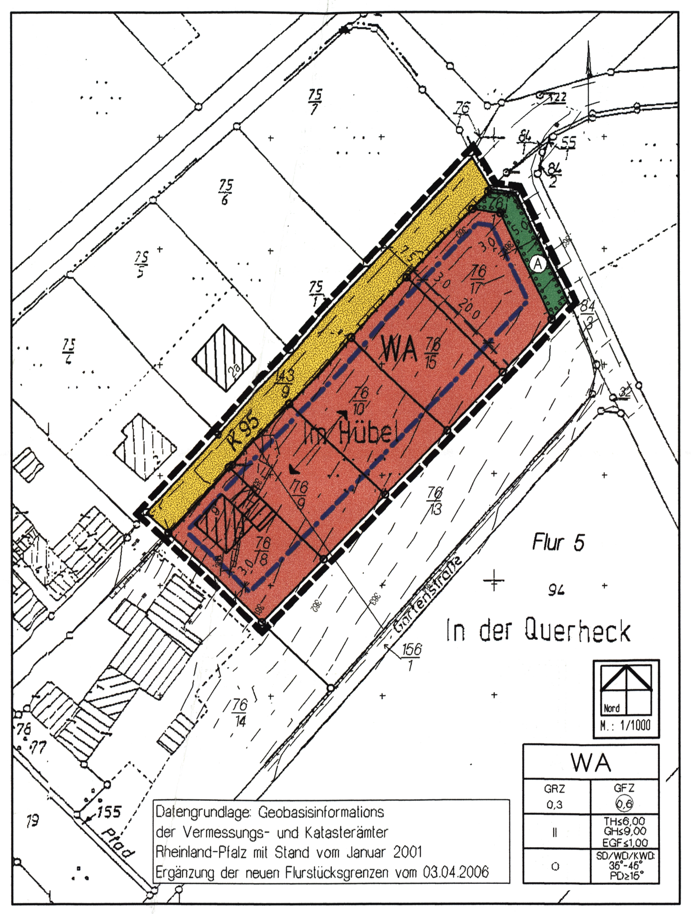
GEMEINDE GILZEM BEBAUUNGSPLAN "IM HÜBEL"



LEGENDE:

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

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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)
TH≤6,00	Traufhöhe als Höchstmaß	(Beispiel)
GH≤9,00	Gebäudehöhe als Höchstmaß	(Beispiel)
EGF≤1,00	Erdgeschossfußbodenhöhe als Höchstmaß	(Beispiel)
35°-45°	Dachneigung (Höchst und Mindestmaß)	(Beispiel)
SD/WD/KWD/PD	Zulässige Dachformen	(Beispiel)

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

- Baugrenze
- o – Offene Bauweise
- Stellung der baulichen Anlagen

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

- Straßenverkehrsflächen

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

- Öffentliche Grünflächen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- (A) Randliche Eingrünung Wohngebiet
- (B) Randliche Eingrünung Sportplatz
- (C) Baumreihe
- (D1) Baum- und Strauchpflanzungen
- (D2) Baumreihe

SONSTIGE PLANZEICHEN

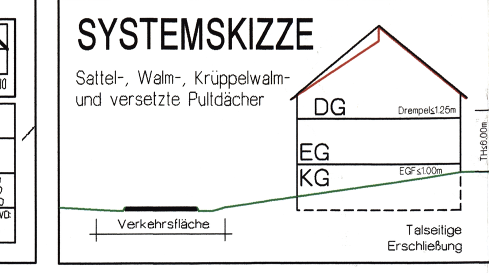
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 234 – Flurstücksgrenze laut Kataster, Flurstücksnummer laut Kataster
- 11,5 – Bemaßung
- Gebäude laut Kataster
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 360 – Höhenlinien

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Vorhandenes Erdkabel (1,00 Meter Schutzstreifen)
- Vorhandene Trafostation
- Vorhandenes Hausanschlusskabel

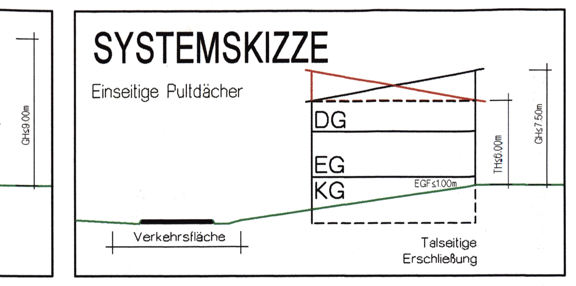
SYSTEMSKIZZE

Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer

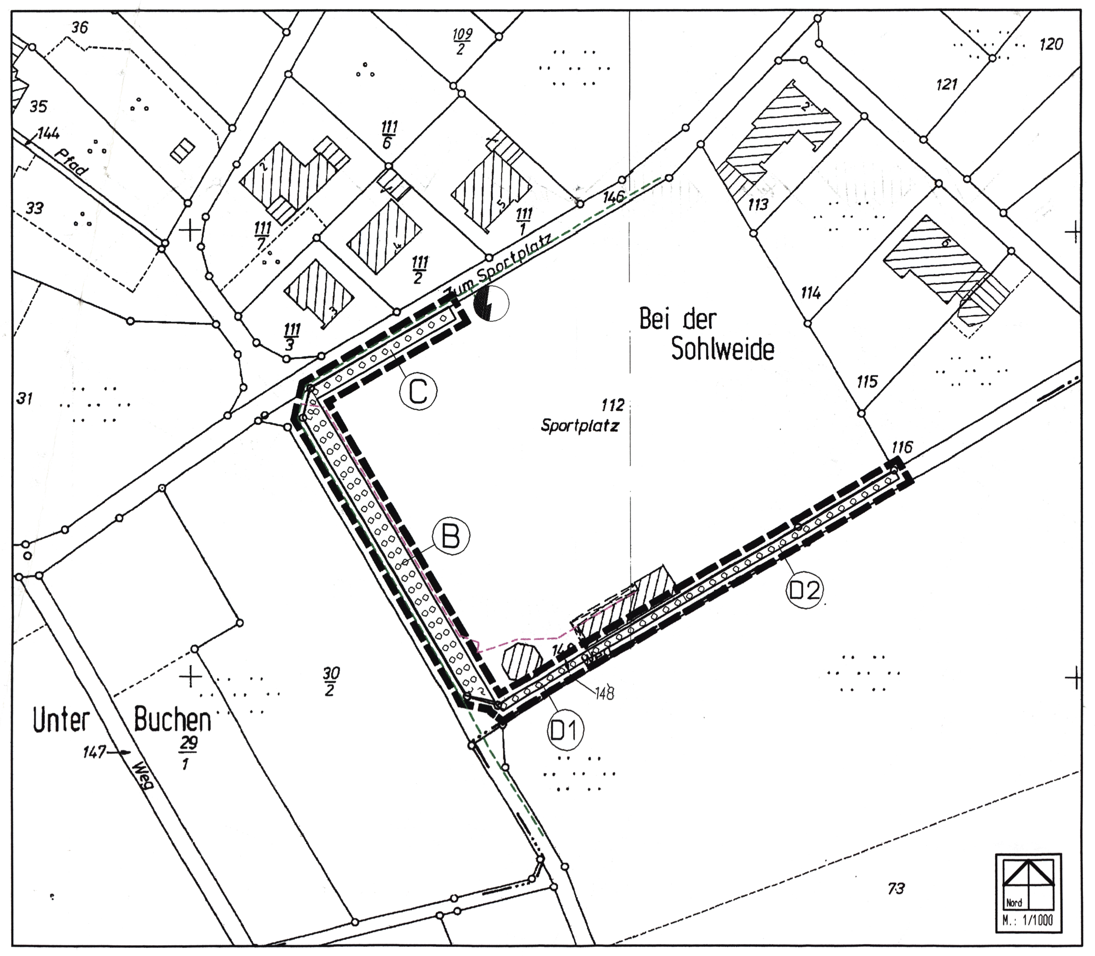


SYSTEMSKIZZE

Einseitige Pultdächer



EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN



NUTZUNGSSCHABLONE

Beispiel

Art der baulichen Nutzung	WA		
Grundflächenzahl	GRZ 0,3	GFZ 0,6	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	II	TH≤6,00 GH≤9,00 EGF≤1,00	Traufhöhe als Höchstmaß Gebäudehöhe als Höchstmaß Erdgeschossfußbodenhöhe als Höchstmaß
offene Bauweise	o	SD/WD/KWD: 35°- 45° PD≥15°	Dachneigung Dachform

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2414), 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) mit Wirkung vom 20.07.2004, insbesondere § 244 (2).
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 Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterung- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-verordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage PlanzV 90 und die DIN 18003.
4. Gesetz über Natur- und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 03.04.2002 (BGBl. S. 1193).
5. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landesnaturschutzgesetz-LNatSchG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98).
6. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 12.05.2005 (GVBl. S. 154).
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98).
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830).
9. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98).
10. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004 (GVBl. S. 548).
11. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. vom 20.02.2003 (BGBl. I 2003, S. 286).
12. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 zur Ordnung des Wasserhaushaltes (BGBl. I S. 3245).
13. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG - Denkmalschutz- und pflegegesetz) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481/492).
14. Landesabfallwirtschaft- und Altlastengesetz (LAbfWAG) i.d.F. vom 02.04.1998 GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29/32).
15. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodenSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

PLANGRUNDLAGE

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

Bitburg, den 21.04.2006
Vermessungs- und Katasteramt Prüm
-Außenstelle Bitburg-

i.A. M. Hemmer
Michael Hemmer

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Am 01.10.2003 wurde gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 25.03.2004 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert wurden und nachdem gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Gilzem, den 26. APR. 2006

Ortsbürgermeister

OFFENLEGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 19.07.2004 bis 20.08.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Datum der Auslegung wurden am 24.06.2004 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Irrel, den 26. APR. 2006

i.A.
Verbandsgemeindeverwaltung

26. APR. 2006
~~Orts~~Bürgermeister~~-in~~

2. OFFENLEGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (3) BauGB für die Dauer von 2 Wochen in de Zeit vom 06.12.2004 bis einschl. 17.12.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen (2. Offenlage). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.11.2004 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes vorgebracht werden können.

26. APR. 2006
~~Orts~~Bürgermeister~~-in~~

Irrel, den 26. APR. 2006

i.A.
Verbandsgemeindeverwaltung

SATZUNGSBESCHLUSS

Am 09.03.2006 wurde der Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Gilzem, den 26. APR. 2006

Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 10 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 17.05.2006, Az.: 14-0316034

genehmigt.

54634 Bitburg, den 17.05.2006
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:
~~Bitburg, den~~

Gerhard Ahnen

AUSFERTIGUNG

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

Gilzem, den 24. MAI 2006

Ortsbürgermeister

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

Gilzem, den 24. MAI 2006

Ortsbürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 17.05.06 ist am 01.06.06 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauugsplan während den Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Irrel sowie beim Ortsbürgermeister in Gilzem eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Irrel, den ____________

i.A.____________
Verbandsgemeindeverwaltung Irrel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

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 den Nutzungsschablonen wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA= Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone 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 als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die folgenden Festsetzungen werden die dabei verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

- Traufhöhe (TH): Die Traufhöhe bemisst sich ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche (= *Bezugspunkt*) bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut in der Gebäudemitte. Bei einseitigen Pultdächern ist die Festsetzung der Traufhöhe nur für die niedrigere Traufe anzuwenden, bei versetzten Pultdächern nur für die außenliegenden Traufen. (Die maximale Höhe der jeweils höchsten Traufe ist bei Pultdächern hingegen durch die entsprechenden Regelungen zur Gebäudehöhe bestimmt.)

  Im Plangebiet darf eine Traufhöhe von **6,00 m** nicht überschritten werden.

- Gebäudehöhe (GH): Die Gebäudehöhe bemisst sich von dem o. g. Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern handelt es sich hierbei um den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern um den höchstgelegenen Traufpunkt.

  Im Plangebiet darf eine Gebäudehöhe von **9,00 m** unter Beachtung des o.g. Bezugspunktes nicht überschritten werden. Bei einseitigen Pultdächern darf die Gebäudehöhe unter Beachtung des o.g. Bezugspunktes **7,50 m** nicht überschreiten.

- Drempel bzw. Kniestock: Drempel oder Kniestock ist das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

  Ein Kniestock bzw. Drempel ist im gesamten Plangebiet bis zu einer Höhe von höchstens **1,25 m** zulässig.

1.1.3 Höhenlage der Baukörper

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF): Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Differenz zwischen der Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses und der Höhenlage der höchsten natürlichen angrenzenden Geländeoberfläche (= *Bezugspunkt*).

  Im Plangebiet darf eine Erdgeschossfußbodenhöhe von **1,00 m** über dem o.g. Bezugspunkt nicht überschritten werden. Für Garagen, die nicht in das jeweilige Hauptgebäude integriert sind, gilt eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe von **0,50 m** über dem o.g. Bezugspunkt.

Bezüglich der Entwässerung der jeweils untersten Geschosse sind bei der Objektplanung die durch die Tiefenlage der Kanalisation bedingten Vorgaben zu beachten (vgl. Begründung).

1.1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die längsten Teile der Traufe sind parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 20, 22 und 23 BauNVO)

Für das Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen, Carports usw. müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebädue wird auf maximal 3 festgesetzt.

1.5 ERSCHLIEßUNG DER GRUNDSTÜCKE UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke sind ausschließlich über die als Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Idesheimer Straße an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden. Grundstückszu- und -ausfahrten zum im Nordwesten liegenden Wirtschaftsweg sind nicht zulässig.

1.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht zu bebauende öffentliche Fläche mit der Bezeichnung **A** erhält die Zweckbestimmung 'Randliche Eingrünung' und ist gemäß Textfestsetzung 1.8.2 zu bepflanzen.

1.7 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

1.7.1 Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenabflüssen auf den privaten Grundstücken

Die nicht schädlich verunreinigten Niederschlagsabflüsse von befestigten und unbefestigten Flächen sind – sofern sie nicht in Zisternen aufgefangen und als Brauchwaser genutzt werden – durch die belebte Oberbodenzone hindurch direkt in der Fläche (durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge) oder in Sickermulden zurückzuhalten bzw. sowiet wie möglich zu versickern.

Zur Rückhaltung / Versickerung des Niederschlagswassers müssen hierzu in den Grünflächen der privaten Baugrundstücke flache Versickerungsmulden von ca. 30 cm Tiefe und mit breiter Muldensohle angelegt werden. Die Größe der Mulden berechnet sich aus der Größe der versiegelten Flächen, die in die jeweilige Mulde entwässern. Die Mulden müssen mindestens ein Fassungsvermögen von 50 l/m² versiegelter Grundstücksfläche aufweisen.

Zur Erhöhung der Sickerfähigkeit kann der Oberboden mit Sand angereichert werden, bzw. durch einen stärker sandigen Oberboden ausgetauscht werden. Die Mulden müssen mit einer gleichmäßigen Vegetationsdecke begrünt werden.

1.7.2 Zeitliche Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen

Die landespflegerischen Maßnahmen in den öffentlichen Flächen wie auch die mit B, C, D1 und D2 bezeichneten Maßnahmen im zweiten Geltungsbereich sind spätestens in der Pflanzperiode umzusetzen, die auf den Beginn der leitungsgebundenen Erschließung des Baugebiets folgt. Die Maßnahmen auf den privaten Grundstücken sind in der Pflanzperiode umzusetzen, die auf den Bezug des jeweiligen Gebäudes folgt.

1.7.3 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Pflanzausfälle außerhalb der durch Pflegehiebe auszudünnenden Gehölzpflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Pflanzungen dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind die Arten aus den im Anhang aufgestellten Artenlisten auszuwählen.

Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu vermeiden bzw. auf ein standortgerechtes Mindestmaß zu reduzieren.

1.8 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.8.1 Pflanzungen am Gilzemer Sportplatz

Auf der ca. 5 m breiten, südwestexponierten Böschung **(Bereich 'B')** ist eine durchgehende 4-reihige Bepflanzung aus mind. 250 heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die bestehenden Fichten sind zu beseitigen, sobald die Pflanzung geschlossen ist und die Bäume eine Höhe von ca. 3 m erreicht haben.

Die Böschung entlang der Straße 'Zum Sportplatz' **(Bereich 'C')** ist im Bereich westlich der Trafostation mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Je 10 lfd m. ist ein heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Auf der Wegeparzelle westlich der Grillhütte **(Bereiche 'D1' und 'D2')** ist ebenfalls eine Baumreihe anzulegen. Je 10 lfd m. ist ein heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Zusätzlich sind im Bereich **'D1'** 70 Sträucher in zwei Reihen zu pflanzen.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume ist 3 mal verpflanzt, 10 bis 12 cm Stammumfang. Die zu pflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang der Begrünung zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind so durchzuführen, dass zu den in der Planzeichnung eingetragenen vorhandenen 20-kV- und 0,4-kV-Kabeln ein 1,00 m breiter Schutzstreifen (0,50 m Breite beiderseits der Leitungsachse) sowie ein 5,00 m breiter Schutzstreifen auf allen Seiten der vorhandenen Trafostation von tiefwurzelndem Gehölz und sonstigen leitungsgefährdenden Maßnahmen freigehalten wird. Bei außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Leitungen bzw. Anlagen, gilt diese Festsetzung für die Teilbereiche der Schutzstreifen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen.

1.8.2 Randliche Eingrünung des Gebiets

Innerhalb des 5 m breiten Streifens **(Bereich 'A')**, welcher der Randeingrünung dient, ist eine durchgängige, dreireihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung anzulegen. Die Sträucher sind im Dreieckverband mit 1,5 m Abstand als verpflanzte Sträucher der Höhe 100 bis 150 cm zu pflanzen. Alle 5 lfd. m ist ein Baum der Sortierung Heister, 2 mal verpflanzt, Höhe 175 bis 200 cm zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als extensiv zu pflegende Kraut- und Staudensäume anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich der Straßeneinmündungen sind die Vorgaben des Landesstraßengesetzes § 27 zu berücksichtigen.

1.8.3 Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen

Auf den Privatgrundstücken ist je ein regionaltypischer Obstbaum als Hochstamm oder je ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzgröße darf die Sortierung 10 bis 12 cm Stammumfang für Laubbäume bzw. 8-10 cm Stammumfang bei Obstbaum-Hochstämmen und 200 bis 250 cm für Solitäre nicht unterschreiten.

1.9 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB)

Der durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnete Obstbaum ist zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Zur langfristigen Bestandssicherung sind geeignete Schnitt- und Pflegemaßnahmen durchzuführen.

1.10 ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZU EINGRIFFEN

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Eingriffen auf den privaten Grundstücken werden die Pflanzmaßnahmen am Gilzemer Sportplatz (Bereiche B, C, D) zugeordnet.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer zulässig.

Für Garagen und vergleichbare, gestalterisch abgesetzte und funktional eigenständige Anbauten sowie untergeordnete Gebäudeteile, die maximal 10% der jeweiligen Hauptansichtsfläche des Gesamtgebäudes ausmachen, sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

Verbindungsbauten zwischen zwei mit geneigten Dächern ausgeführten Hauptbaukörpern sowie als Dachterrassen genutze Bereiche dürfen ausnahmsweise auch bis zu einer Größe von maximal einem Drittel der Hauptansichtsfläche des Gesamtgebäudekomplexes mit Flachdächern ausgeführt werden.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zu einer Länge von zwei Drittel des Hauptfirstes.

2.1.2 Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt die zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern 35° bis 45°. Pultdächer von Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von mindestens 15° haben.

Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Dies gilt auch für zusammengesetzte Pultdächer.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einhalten. Ihre Firstlinie soll mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen. Dachaufbauten sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig.

Bei der Anordnung mehrerer Gauben, Dachflächenfester, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder vergleichbarer Dachaufbauten auf einer Dachfläche / Ansichtsseite darf pro Ansichtsseite jeweils nur eine Art dieser Aufbauten verwendet werden. Insgesamt darf die Summe ihrer Breiten ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

2.1.4 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbbereiche schwarz, dunkelgrau, dunkelbraun, dunkelrot und rotbraun zu decken. Glänzende Materialien sind unzulässig. Matt glasierte Ziegel sowie Metalleindeckungen sind zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) dürfen in Dachflächen integriert werden.

2.1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder in Sichtmauerwerk (z.B. Sandstein) auszuführen. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und Metallpaneelen zugelassen, jedoch nur auf maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche.

Unzulässig sind Vorhängefassaden aus Kunststoffteilen sowie die Verwendung von glänzendem Klinker. Eine matte Verklinkerung ist zulässig.

Unzulässig sind Holzhäuser in Vollstammbauweise.

Die Verwendung von Sandstein bzw. Sandsteinverkleidungen zur Herstellung von Sockeln, Gewänden und Gesimsen ist zulässig.

Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform mit den zulässigen Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.1.6 Farbgebung

Glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig.

2.1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibenden zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten. Werbeausleger sind so anzuordnen, dass hierdurch die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Unabhängig von Gebäuden der Leistung errichtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Gestaltung von Fußwegen, Stellplätzen, Einfahrten und Terrassenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen

Um die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsraten durch Flächenversiegelung zu minimieren und den visuellen Eindruck versiegelter Flächen zu vermeiden, sind o. g. Flächen in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decken oder breitfugige Pflaster.

2.2.2 Gestaltung/Begrünung der nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke dürfen auf der straßenzugewandten Seite eine Höhe von **0,80 m** - gemessen ab dem natürlich anstehenden Gelände - nicht überschreiten.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind die im Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges in die K 95 gelegene Flächen, die zur Ermöglichung einer freien Anfahrtssicht erforderlich sind, gemäß §§ 26 und 27 Landesstraßengesetz von Sichtbehinderungen jeglicher Art, die über **0,70 m** über die Straßenoberkante hinausragen, freizuhalten.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
3. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
4. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen 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 anzuzeigen. Funde (Ruinen, alte Mauerreste, Gräber, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung) sowie dem Rheinischen Landemuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege gemeldet werden. Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaß-nahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung rechtzeitig zu informieren.Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum rechtzeitig vor Beginn schriftlich oder per Fax bekanntzugeben. Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für den ehemaligen Regierungsbezirk Trier und den Landkreis Birkenfeld ist jederzeit unter der Rufnummer 0651/ 9774-0 (Rheinisches Landesmuseum, Weimarer Allee 1, Trier) zu erreichen.
7. Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung) rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
8. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG
9. Brauchwassernutzung
   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 getrenntes Leitungsnetz oder aber oberflächig in hierfür vorgesehene Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.
10. Regenwasserversickerung
    Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Textfestsetzung 1.6.1 in den privaten Hausgärten der Grundstücke zurückzuhalten und zu versickern. Dazu können Rasenflächen oder mit Gehölzen bepflanzte Flächen als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Für die Pflanzungen sollten gelegentliche Überschwemmungen ertragende Arten gemäß der Pflanzenliste im Anhang verwendet werden.
    Die Auslaufbereiche unter den Fallrohren sowie die Übergangsbereiche in die Mulden sollten befestigt werden. Wo eine Muldenausbildung nicht möglich ist (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen / kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser in die umliegende Fläche zu leiten ist, wo es breitflächig versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist überschüssiges Wasser in die öffentliche Abwasseranlagen / der Kanalisation zu übergeben.
    Mulden und Gräben sowie deren Querdämme dürfen erst nach Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsdecke ihrer Bestimmung übergeben werden.

4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Pflanzenliste, Pflanzqualitäten und Ausführung der Pflanzmaßnahmen

Eingrünung des Sportplatzes

Laubbäume I. Ordnung (führende Gehölze, Größe: 20 - 40 m)

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche (Schattbaumart)
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winter - Linde
Ulmus laevis	-	Flatter-Ulme

Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Betula pendula	-	Gemeine Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Ulmus minor	-	Feldulme
Wildobst-Arten		

Sträucher:

Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa arvensis	-	Feldrose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Gelegentliche Überschwemmung ertragende Arten zur Bepflanzung von Sickermulden- und -gräben:

Quercus robur	-	Stieleiche
Acer campestre	-	Feldahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Ulmus minor	-	Feldulme
Ulmus glabra	-	Bergulme
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Salix caprea	-	Salweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten der LLVA Trier:

Äpfel:

Bohnapfel	Boskopp
Erbacher	Mosel-Eisenapfel
Porzenapfel	Roter Bellefleur
Roter Eisenapfel	Roter Trierer
Schafsnase	Wiesenapfel
Winterrambour	

weitere bewährte Sorten:

Brettacher	Graue Herbstrenette
Hauxapfel	Jakob Fischer
Jakob Lebel	Kaiser Wilhelm
Moselgoldapfel	Rote Sternrenette
Spätblühender Tapfelapfel	Wiltshire
Zuccamaglios Renette	

Birnen:

Pleiner Mostbirne	Rotbirne
Sievenicher Mostbirne	Winter Nelisbirne

weitere bewährte Sorten:

Pastorenbirne	Nellches Birne
Gute Graue	Winterforellenbirne

Süßkirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche	Hedelfinger
Schneiders späte Knorpelkirsche	Große schwarze Knorpelkirsche
Werdersche Braune	

Essbare Ebereschen:

Konzentra	Mährische Eberesche
Rosina	

Walnüsse:

Franquette	Mayette
Parisienne	Klon Nr. 26
Klon Nr. 120	

Mispeln:

Gemeine Mispel	Großfrüchtige Mispel
Königsmispel	Riesenmispel

Edelkastanien

Projekt

Gemeinde Gilzem
Bebauungsplan 'Im Hübel'

ISU – IMMISSIONSSCHUTZ, STÄDTEBAU, UMWELTPLANUNG

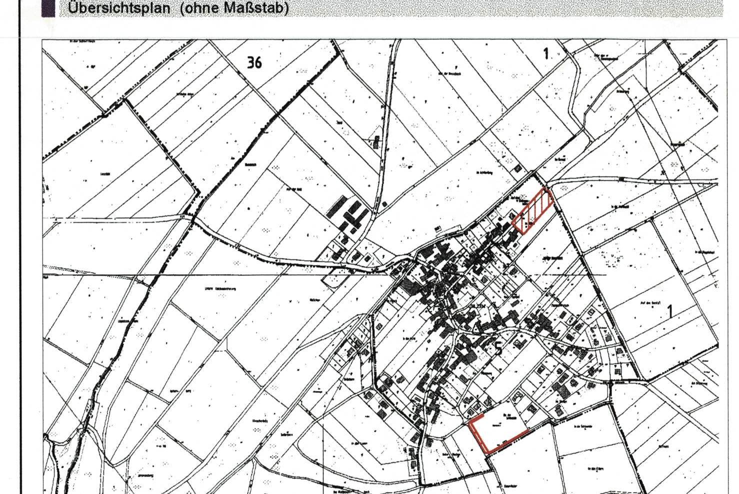
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561 / 944901
Telefax 06561 / 944902

eMail info-bit@i-s-u.de
internet www.i-s-u.de

Ortsgemeinde Gilzem	Auftraggeber
B00 - 57 - 11	Projektnummer
Wilko Kannenberg	Bearbeitung
April 2006	Stand
1:1000 / 1:1000	Maßstab
1145mm x 880mm	Plangröße

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



H/B = 880.0 / 1145.0 (1.01m²) Allplan 2005