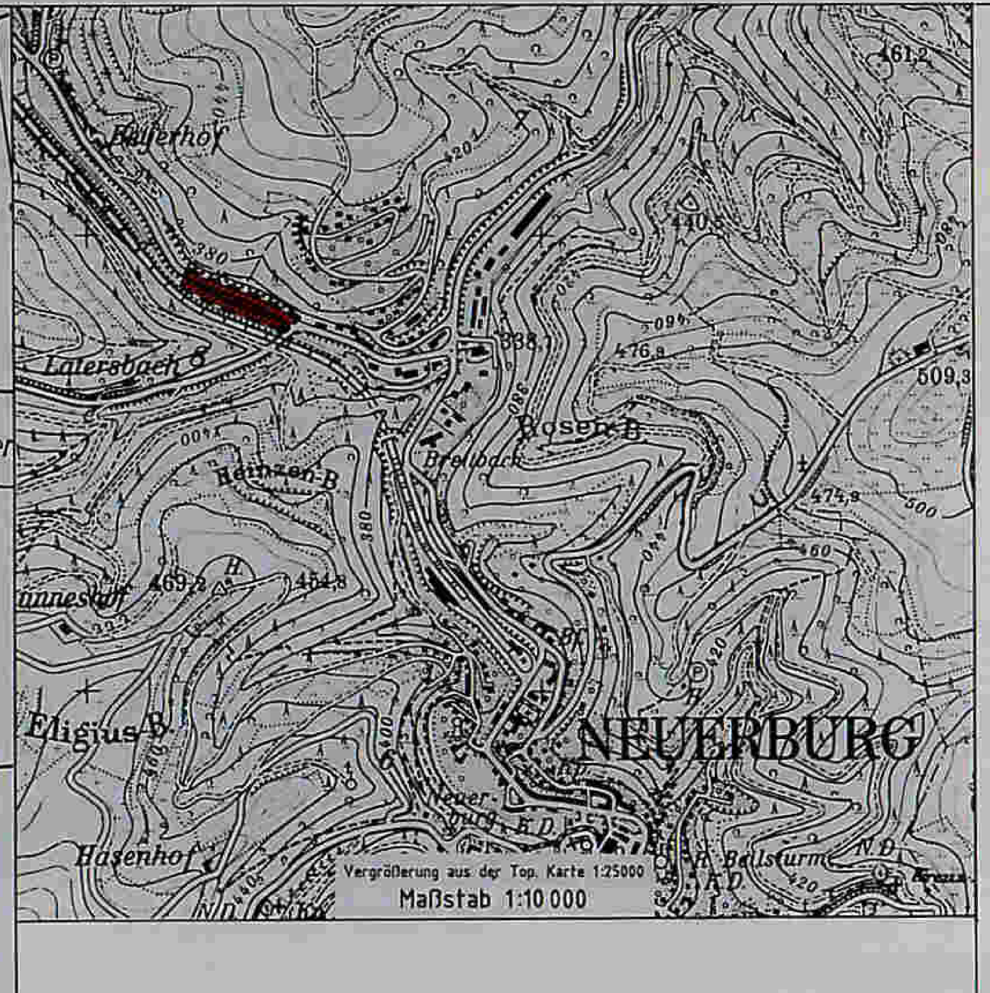
BEBAUUNGSPLAN DER STADT NEUERBURG

Teilgebiet "In der Enz" 1. ÄNDERUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.

Nbg den 21.11.2000



LEGENDE

DIE MIT (H) BEZEICHNETEN ERLÄUTERUNGEN GELTEN ALS HINWEISE. ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAX. ZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE	FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	

WA 2 Wo — MAXIMAL 2 WOHNUNGEN

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)

ERSCHLIESSUNG

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- EINFAHRTSBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- (F1) FLÄCHEN-NR. (S. TEXTL. FESTSETZUNGEN)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ANPFLANZEN HECKE
- ANPFLANZEN EINZELBAUM

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- 345.00 VORH. GELÄNDEHÖHE ÜBER NN
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH (ERDKABEL BZW. SW-KANAL)
- BACHLAUF (ENZ)
- Wsp. HQ 100 GRENZE 100-JÄHRL. HOCHWASSER (H)
- BÖSCHUNG

BESTANDSANGABEN

DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETEN SIGNATUREN ENTSPRECHEN, SOWEIT NICHT AUFGEFÜHRT, DEN ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISSE IN RHL.-PFALZ.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Nutzungen nach § 4(2)2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie Ausnahmen nach § 4(3)2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.
2. Das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
3. Es sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
4. Oberkante Erdgeschoßfußboden wird auf max. 0,50 m über OK Straße festgesetzt.
5. Folgende Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB zulässig: In begründeten Fällen können von den rückwärtigen Baugrenzen zur Enz bis zu 2,00 m Überschreitungen zugelassen werden, wenn dies städtebaulich und wasserwirtschaftlich vertretbar ist.
6. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Für Hauptgebäude und Nebenanlagen sind geneigte Dächer von 24° - 40° Dachneigung zulässig. Bei Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
3. Festsetzung der Firsthöhe: max. 8,00 m ab OKFF EG
4. Festsetzung der Traufhöhe: max. 4,25 m ab OKFF EG. Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
5. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 3,00 m Einzelbreite zulässig. Die Addition der Gauben darf max. 2/3 der Firstlänge betragen.
6. Die Dacheindeckung ist ausschl. zulässig in den Farbtönen Antik und Anthrazit (RAL 7010 bis 7020) sowie Dunkelbraun. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
7. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
8. Abgrabungen gem. § 2(1)1 LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.
9. Als straßenseitige Einfriedungen sind zulässig: Holzzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun) bis zu einer Höhe von 1,00 m bzw. geschnittene oder freiwachsende Laubhecken.
10. Für den Bereich der gekennzeichneten unterirdischen Hauptversorgungsleitung wird eine je 1,00 m breite Schutzzone festgesetzt, die von jeglicher Bepflanzung freizuhalten ist.
11. Im Bereich zwischen der Baugrenze und dem Gewässer sind Aufschüttungen unzulässig.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

1. Oberboden ist gem. DIN 18 915 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Keine Auffüllung ökologisch bedeutsamer Flächen wie Bachtal, Feuchtwiesen oder Brachflächen.
2. Stellplätze, Hauszufahrten, Hofflächen und Terrassen sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä. Als Unterbau ist eine mind. 20 cm starke Feinsandschicht (Größtkorn 0/25) vorzusehen.
3. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und breitflächig zu versickern. Dazu sind Rasenflächen o.ä. als flache Mulden anzulegen, in denen das Regenwasser durch die belebte Bodenzone versickern kann. Das Fassungsvermögen muß mind. 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen. Der Überlauf ist über naturnahe Retentionsmulden in die Enz abzuleiten.
4. Die mit F1 gekennzeichnete Fläche ist als extensiv genutzte Wiesen / Weiden (max. 2-malige Mahd / Jahr, keine Dünger, Abtransport des Mähgutes bzw. Beweidung mit max. 1 Großvieheinheit / ha zwischen 01.06. und 31.10.) zu nutzen.
5. Entlang des Enzufers sind im Bereich der Fläche F1 die Ufergehölze durch Neuanpflanzungen von Einzelbäumen (Alnus glutinosa, Erle, Fraxinus excelsior, Esche, Salix fragilis, Bruchweide) zu ergänzen.
6. Die auf der Fläche F1 festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des ersten Gebäudes durchzuführen.

D) Pflanzbindungen - Pflanzpflichten gem. § 9(1)25 BauGB

1. Je angefangene 150 m² versiegelte Baugrundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum auf dem Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
2. Die dargestellte Heckenpflanzung muß mind. 2 - 3reihig ausgeführt werden, wobei mind. 5 Arten und 15 Pflanzen auf 10 lfm zu verwenden sind. An Arten sind ausschließlich einheimische Laubgehölze gem. u.g. Artenliste zu verwenden. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.
3. Auf den dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind geschlossene Feldgehölze mit ausschließlich einheimischen Laubgehölzen im 1,5 x 1,5 m Verband gem. u.g. Artenliste anzulegen. Die Bäume sind vorzugsweise mittig, die Sträucher als randlicher Gürtel zu pflanzen. Das Feldgehölz ist der natürlichen Sukzession zu überlassen, abgehende Gehölze sind zu ersetzen. Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.
4. Mülltonnenplätze sind mit Hecken oder Kletterpflanzen einzugrünen.
5. Für weitere Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken sind zu 90 % Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitärgehölz zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
6. Die Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken sind in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude anzulegen.
7. Liste geeigneter Gehölzarten

mittelkronige Bäume

Acer campestre (Feldahorn), Corylus colurna (Baumhasel), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aria (Mehlbeere), hochstämmige Obstbäume

großkronige Bäume

Aesculus hippocastaneum (Roßkastanie), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Mindestanforderung an das Pflanzgut:
Laubbaum - Solitär: Hochstamm 3xv. m.B. 12 - 14
Laubbaum - Hecke / Feldgehölz: Heister 2xv. o.B. 200 - 250
Sträucher: 2xv. 100 - 150 cm Höhe

Hinweise

1. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von ca. 50 l/m² bedachter Grundfläche aufzufangen und als Brauchwasser in den Gebäuden zu verwenden (z.B. zur Gartenbewässerung).
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
3. Es wird empfohlen, die Ausgleichsmaßnahmen im Teilbereich B bereits vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.
4. Das Plangebiet ist nicht absolut hochwasserfrei. Es wird eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen (z.B. mobile Anlagen zum Verschließen von Fenstern und Türen, Heizöllagerung, Abwasserschieber).

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 ff.)
5. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)
6. Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.1997 (BGBl. I S. 805)
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das 3. Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481)
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das 4. Landesgesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 02.04.1998 (GVBl. S. 108)

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

Bitburg den 17.09.1991
Katasteramt
gez.: Mehlem

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

den
Katasteramt

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 07.05.1998 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 10.09.1998 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

den 12.07.2000
Stadt-/Gemeindeverwaltung
Hans Heinen, Stadtbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.02.1999 bis 08.03.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.01.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neuerburg den 12.07.2000
Stadt-/Gemeindeverwaltung
Hans Heinen, Stadtbürgermeister

Der Stadt-~~Gemeinde~~rat Neuerburg hat am 21.04.1999 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Neuerburg den 12.07.2000
Stadt-/Gemeindeverwaltung
Hans Heinen, Stadtbürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.08.2000, Az.: 14/9600206/40

genehmigt.

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:
(Gerhard Ahnen)

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am bei der Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung angezeigt worden.

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

den
Im Auftrage

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum nicht geltend gemacht.

den
Im Auftrage

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des ~~Gemeinde~~-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Nbg den 21.11.2000
Stadt- ~~Ortsbürgermeister~~/Bürgermeister
Hans Heinen, Stadtbürgermeister

Die Genehmigungsverfügung ~~der Bezirksregierung~~ der Kreisverwaltung vom 14.08.2000 ~~die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom — bis —~~ ist am 12.01.2001 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH.

Nbg den 12.01.2001
Stadt-/Gemeindeverwaltung
Hans Heinen, Stadtbürgermeister

Verfasser:

STOLZ + KINTZINGER
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
MAARSTR. 25 · TRIER · T. 24026 · F. 24028

Landschaftsplanung

ERGÄNZT LT. STADTRATSSITZUNG VOM 21.04.99
23/09/98

Gemarkung Neuerburg

FOTOTECHNISCHE MONTAGE DER KATASTERKARTEN * HERGESTELLT BEZIRKSREGIERUNG TRIER – REFERAT 34 * STAND DER PLANUNTERLAGE: AUGUST 1991

Bebauungsplan der Stadt Neuerburg