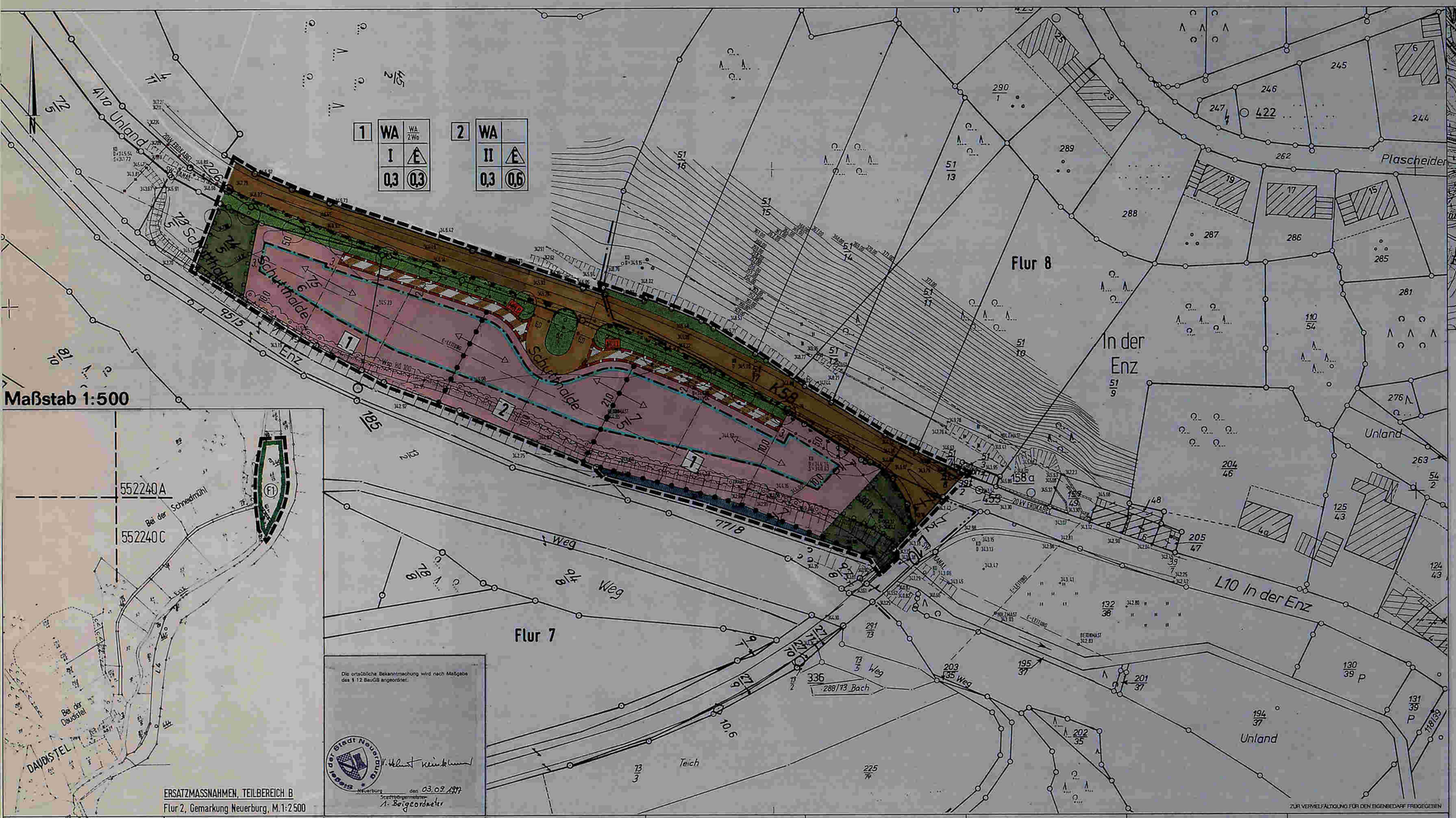
BEBAUUNGSPLAN DER STADT NEUERBURG

Teilgebiet "In der Enz"

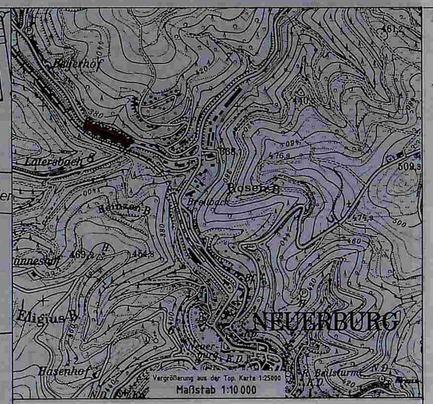


Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.

Neuburg, den 03.09.1997
Stadtbürgermeister
A. Bürgerdorfer

ERSATZMASSNAHMEN, TEILBEREICH B
Flur 2, Gemarkung Neuburg, M.1:2500

ZUR VERVIELFÄLTIGUNG FÜR DEN EIGENBEDARF FREIGEGEBEN



LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE. Z.B.

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

[ ] HINWEIS AUF NUTZUNGSSCHABLONE. Z.B.

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

BAUGRENZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (#)

ERSCHLIESSUNG

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

SICHTDREIECK

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

EINFAHRT

GRÜNFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

ANPFLANZEN HECKE

ANPFLANZEN EINZELBAUM

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

(#) FLÄCHEN-NR. (S. TEXT. FESTSETZUNGEN)

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRENZE 100-JÄHRL. HOCHWASSER

343,00 VORH. GELÄNDEHÖHE ÜBER NN

HÄUPTVERSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH (ERDKABEL, SZW, SW-KANAL)

BACHLAUF (ENZ)

BESCHRÄNKT PRIV. / REU

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

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. Mit Ausnahme des mit Ziffer „2" bezeichneten Bereiches sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
4. Oberkante Erdgeschoßfußboden wird auf max. 0,5 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 2,0 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. § 86(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:
   Bereich Ziffer 1, max. 8,00 m ab OKFF EG.
   Bereich Ziffer 2 max. 10,50 m ab OKFF EG
4. Festsetzung der Traufhöhe:
   Bereich Ziffer 1 max. 3,75 m ab OKFF EG.
   Bereich Ziffer 2 max. 6,00 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. 3,0 m Einzelbreite zulässig.
   Die Addition der Gauben darf max. 2/3 der Firstlänge betragen.
6. Die Dacheindeckung ist ausschließlich zulässig in den Farbtönen Anitik 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 1,0 m bzw. geschnittene oder freiwachsende Laubhecken.
10. Für den Bereich der gekennzeichneten unterirdischen Hauptversorgungsleitung wird eine je 1m breite Schutzzone festgesetzt, die von jeglicher Bepflanzung freizuhalten ist.

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 bodenverriegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, o.ä.
3. Als Unterbau ist eine mind. 20 cm starke Feinsandschicht (Gottkorn 0,25) vorzusehen.
4. Das anfallende Niederschlagswasser 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 mindestens 50 l/m² bedachter Grundfläche betragen. Überschüssige Mengen sind über naturnah gestaltete Retentionsmulden in die Enz einzuleiten.
5. Die mit F1 gekennzeichnete Fläche ist als extensiv genutzte Wiese / Weide (max. 2mal Mahd /Jahr, keine Dünger, Abtransport des Mähgutes, bzw. Beweidung mit max. 1 Großvieheinheit/ha zwischen 01.06. und 31.10.) zu nutzen.
6. Entlang des Erstufers sind im Bereich der Fläche F1 die Ufergehölze durch Neupflanzungen von Einzelbäumen (Alnus glutinosa - Erle; Fraxinus excelsior - Esche; Salix fragilis - Bruchweide) zu ergänzen.
7. Die festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginn der Erschließungsstraße bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude 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 - 3 reihig 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 gem. u.g. Artenliste anzulegen. Die Bäume sind vorzugsweise mittig; die Sträucher als randlicher Gürtel zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.
4. Müllconnerplätze 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 bzw. nach Baubeginn der Erschließungsstraße anzulegen.
7. Liste geeigneter Gehölzarten
   mittelhohe 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 hippocastanetum (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

E) Sonstige Festsetzungen

1. Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung" handelt es sich um Gemeinschaftsanlagen, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden.
2. Im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke darfen Bepflanzung und Einfriedung eine Höhe von 0,70 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

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 Ersatzmaßnahmen im Teilbereich B bereits vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172.
2. Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-Maßnahmen©) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt behelfsmäßig 31.12.1997.
3. 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), insbesondere die §§ 1 bis 23.
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 15 und 19 bis 23.
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)
6. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1978 (GVBl. S. 34), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280), insbesondere die §§ 3, 5, 5a, 6, und 17.
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.06.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. S. 930), insbesondere § 50.
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466), insbesondere der § 8a bis 8c.
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das 3. Landesgesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.03.1996 (GVBl. S. 152), insbesondere die §§ 24 bis 27

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

Bitburg, den 17.09.1991
Katasteramt

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

den,
Katasteramt

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 25.04.1996 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen

Am 09.12.1996 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Öffentlegung 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 der Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde

Neuburg, den 26.06.1997
Stadt Neuburg

Diese Bebauungsplanentwurfserläuterter Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.03.1997 bis 03.05.1997 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.03.1997 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neuburg, den 26.06.1997
Stadt Neuburg

Der Stadt-/Gemeinderat Neuburg hat am 24.04.1997 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der bis eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Neuburg, den 26.06.1997
Stadt Neuburg

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 11, i.V. mit § 8, Abs. 4 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 mit Schreiben vom 04.08.1997 Az. 960o206

genehmigt.

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:
(Gerhard Ahnen)

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am bei der Bauaufsichtsbehörde 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 Bebauungsplanes mit den Willen des Gemeinde/Stadtrates sowie die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Neuburg, den 03.09.1997
Stadtbürgermeister
A. Bürgerdorfer

Die Genehmigungsverfügung der Bauaufsichtsbehörde/Kreisverwaltung vom 04.08.1997 (Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist mitgeteilt worden am 11.08.1997) gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden der Stadt/Gemeinde Neuburg von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Neuburg, den 26.09.1997
Stadtbürgermeister
A. Bürgerdorfer

Verfasser:

STOLZ + KINTZINGER
STADTPLANER, BRL - ARCHITEKTEN BDA
MAARSTR. 25 - TRIER - T.:24026 - F.:24028

Landschaftsplanung

ERSTATT LAUT GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 29.01.1997

29/01/97

Gemarkung Neuburg

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

Bebauungsplan der Stadt Neuburg