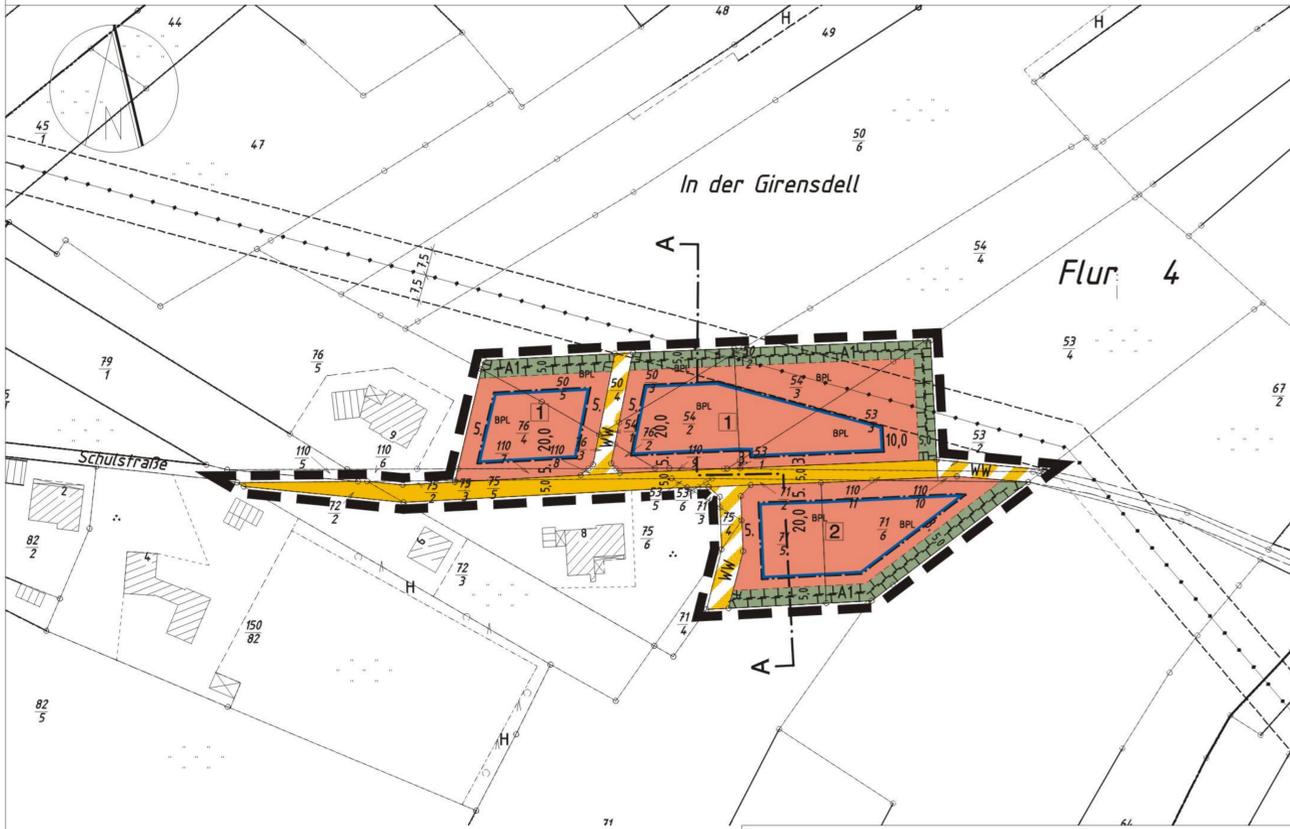


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE OBERGECKLER

## Teilgebiet "Girensdell"



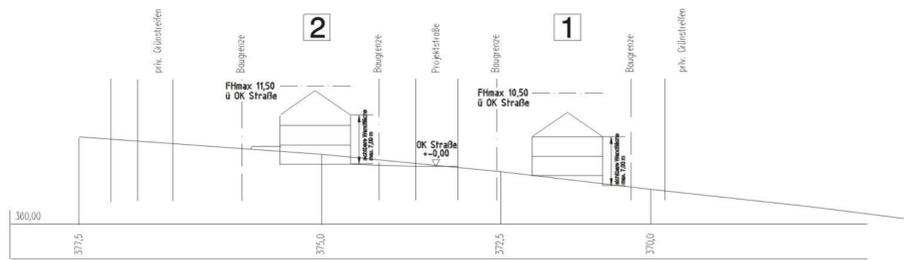
Maßstab 1:1000

Wichtig:  
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

### NUTZUNGSSCHABLONE

1+2	WA	2 Wo
II	0,3	0,6

### SCHEMASCHNITT A-A; M 1:500



### Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 20.09.2006 (BGBl. I S. 2416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Errichtung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2009 (BGBl. I S. 2516).
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.04.1999 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennutzungsplans (FlächNutzV) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 98).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1996 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I Seite 3930), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.2009 (BGBl. I S. 1069).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.03.2002 (BGBl. I S. 1183) in der zur Zeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien Europarechtsanpassungs-gesetz Bau-EG (Bau) vom 21.03.2005 (BGBl. I S. 1018).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. Seite 387).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 31.01.1964 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 18.03.2008 (GVBl. Seite 57).

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

\_\_\_\_\_ den  
Vermessungs- und Katasteramt

Der Ortsgemeinderat Obergeckler hat am 21.05.2007 gem. §2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 21.05.2007 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  
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.04.2008 bis 26.05.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.04.2008 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Antragssteller während der Auslegungstermine vorgelassen werden können.

\_\_\_\_\_ den  
Ortsbürgermeister

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

\_\_\_\_\_ den  
Vermessungs- und Katasteramt

Obergeckler, den

Obergeckler, den  
Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ wurde der

Obergeckler, den  
Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat Obergeckler hat am 12.03.2008 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bescheinigt.

\_\_\_\_\_ den  
Ortsbürgermeister

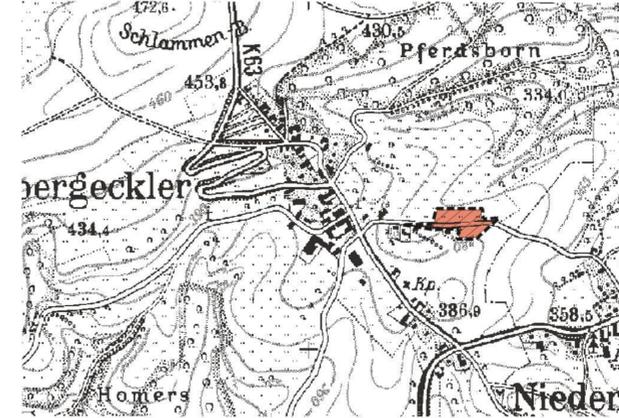
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

\_\_\_\_\_ den  
Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ wurde der

Obergeckler, den  
Ortsbürgermeister

### ÜBERSICHTSKARTE



Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der der Top. Karte 1:25000

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	WA
Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B.	2 Wo
Maß der baulichen Nutzung	II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.	FH max
maximale Firsthöhe	FH max
Füllschemata der Nutzungsschablone	ART DER BAULICHEN NUTZUNG, MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDFLÄCHENZAHL, GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Bereichsbezeichnung, z.B.	1 2
Bauweise, Baugrenzen	O
Offene Bauweise	O
Baugrenze	—
vorgeschlagene Grundstücksgrenze	—
Verkehrsflächen	—
Straßenverkehrsfläche	—
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	—
Wirtschaftsweg	WW
Grünflächen	—
Private Grünfläche	—
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	—
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	—
Sonstige Planzeichen	—
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	—
Vorhandene Geländehöhe über NN (H)	370,0
Schutzstreifen der 20 kV Freileitung	—
Bestandsangaben	—
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungspläne in RHD-PlanzV.	—

### Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise  
Baugrenze  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Wirtschaftsweg

### Grünflächen

Private Grünfläche

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Vorhandene Geländehöhe über NN (H)  
Schutzstreifen der 20 kV Freileitung

### Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungspläne in RHD-PlanzV.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

#### A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Art der Nutzung 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- Zulässig sind Nutzungen nach § 4 BauNVO.
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(12) BauGB)
  - Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt.
  - Festsetzung der Firsthöhe gem. § 18(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 86(6) LBauO als max. zulässige Obergrenze:
    - Bereich Ziffer 1 max. 10,50 m
    - Bereich Ziffer 2 max. 11,50 m
 Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des fertigen Straßenaustaus.
  - Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Gleitflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m gemessen von OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt.
  - Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19(4), Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig. Die GRZ bezieht sich ausschließlich auf die gem. Plankarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO, die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
  - Es sind gem. § 9(1) 6 BauGB max. 2 Wohnheiten je Wohngebäude zulässig.
  - Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind in eingeschossiger Bauweise außerhalb der Baugrenzen bis max. 50 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung von Straßeneinbauten erforderlichen Grundstücksanteile sowie bei denselben ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückensützen bereit zu stellen. Die in Anschlag genannten Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Weiterhin ist das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leuchten für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisplakate für Erreichungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

### B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

- Dächer
  - Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° bis 40° zulässig.
  - Ab einer talseitig sichtbaren Wandhöhe von mehr als 6,00 m – gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut – sind Dachaufbauten (Cachgauben) sowie Zwerghäuser und Querriegel nur auf der talabgewandten Gebäudeseite zulässig.
- Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von Erdmassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten:
  - Erdabgrabungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und ab einer Höhe von jeweils 1,5 m durch 2,0 m breite Terrassen zu staffeln.
  - Stützmauern (nur zulässig als Natursteinmauer, natursteinverkleidete oder verputzte Mauer) sind ab einer Höhe von jeweils 1,5 m mit 2,0 m breitem Zwischenraum zu staffeln.
- Je Wohneinheit sind gem. § 58 (1), Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

### C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1) 25 BauGB

- Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (Fassungsvolumen mind. 50 l / m<sup>2</sup> versiegelter Fläche; empfohlen wird die Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf). Der Überlauf kann an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße angeschlossen werden. Die privaten Rückhaltemaßnahmen sind im Bauantrag nachzuweisen.
- Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Pkw-Stellplätze, Terrassen und Wirtschaftswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenes Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergeräuherte Decke, Holzplaster, Rindenschutt, Sand / Kies, o.ä. Auf einen wasserundurchlässigen Unterbau ist zu achten.
- Auf den in der Bauordnung mit A 1 gekennzeichneten, 5 m breiten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
  - alternative Anpflanzung von:
    - je 1 Laubbäum und 50 Laubsträucher pro angefangene 100 m<sup>2</sup> ausgewiesener Grünfläche in lockeren Gruppen oder geschlossenen, freiwachsenden Hecken. Der Anteil an Zier-Laubbäumen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteiles betragen oder
    - 1 hochstämmiger Obstbaum lokaler Sorten pro angefangene 100 m<sup>2</sup> ausgewiesener Grünfläche in Reihenpflanzung. (Flächenanteil und damit Anzahl der Gehölze sind an tatsächliche Grundstücks-einteilung anzupassen).
    - Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
    - Die Gehölzreier Zwischenräume sind nicht mehr als 2-mal im Jahr zu mähen.
    - Die Flächen sind durch einen blickdichten Zaun mit max. 1 m Höhe von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen abzutrennen.
    - Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielergeräte, Gerätehäfen etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung (Ausnahme: Anlage max. 0,3 m flacher, in die Befpflanzung integrierter Entwässerungsrinnen) ist auf diesen Flächen unzulässig.
- Pro Baugrundstück ist 1 mittelgroßer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum (Ausgleichsmaßnahme A2) an der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der ersten folgenden Pflanzperiode an gleicher Stelle zu ersetzen.
- Zur Gestaltung der privaten Außenanlagen / Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.
- Liste der Gehölzarten
  - A 1 Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) oder Zierahornbäume; Hochstamm, 2x v o.B., 12-14); Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP [Hochstamm, 3x v o.B., 4-16]; Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartweige (Cornus sanguinea), Hase (Cornus avellana), Hainbuche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weibaldur (Crataegus laevis), Wildrosen (Rosa sp.) oder blühende Laub-Ziersträucher [3-5 Grundtriebe, 2 x v o.B., 150-200]
  - A 2 Ahorn (Acer in Arten), Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"), Vogelkirsche (Prunus avium in Sorten), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Speierling (Sorbus domestica), sonstige Laub-Zierbäume [Hochstamm, 3x v o.B., 14-13]; Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP [Hochstamm, 3x v o.B., 4-16]

### D) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB

- Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit des jeweils zugehörigen Hauses umzusetzen.
- Die Herstellungs- und Pflegekosten der Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Basis des zulässigen Versiegelungsanteils zu 100 % den jeweils zugehörigen Baugrundstücken zugeordnet.

### Hinweise

- Vom bestehenden Öko-Konto der VG Neubeuberg Teilbereich Uppershausen (Errichtungsmaßnahmen im Wahlbereich) wird als Ausgleichsmaßnahme A 3 für den B-Plan der OG Obergeckler eine Fläche von 877 m<sup>2</sup> zugeordnet und ausgebucht. Die Maßnahme ist zu 100 % den Baugrundstücken zugeordnet.
- Obstbäume, die bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehöhlt sind, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergehung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 19815 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Ein Anschluss von Grundrißanlagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhe der Kanalaranlage maßgeblich. Bei der talseitigen Bebauung entlang der Erschließungsstraßen werden – sofern im Kellergeschoss Schmutzwasser anfallt – zu Kellerentwässerung Schmutzwasserhebepumpen empfohlen.
- Das unbedeckte Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Empfohlen wird die Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die Trinkwasseranforderung und die entsprechenden Satzungen der Ortsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
- Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Weitere Auflagen bleiben der Einzelprüfung vorbehalten.
- Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermie) wird empfohlen.
- Das DöschPHG § 17 ist bei Erdabgrabungen zu beachten. Sollten bei Ausführung der Maßnahmen Spuren, Überreste von Ruten oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen.
- Zur Sicherung vor möglichem zufließendem Außengebietswasser wird v.a. den Grundstücken südlich der Schulstraße empfohlen, z.B. die Fläche A 1 als Mäule auszubilden oder sonstige entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- Der "Erlaß zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastung, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SOZ Nord, Regionale Umweltschutzbehörde, Anfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

Verfasser:  
BÜROGEMEINSCHAFT  
STOLZ KINTZINGER  
högner  
STAATPLANNER SRL ARCHITECT  
MARSBURG 25 TRIER T. 24028 F. 24028  
10/07/2008  
högner landschaftsarchitektur  
50519 minheim, weinbergstr. 14  
telefon: 06507 99 22 88, e-mail: info@högner.de