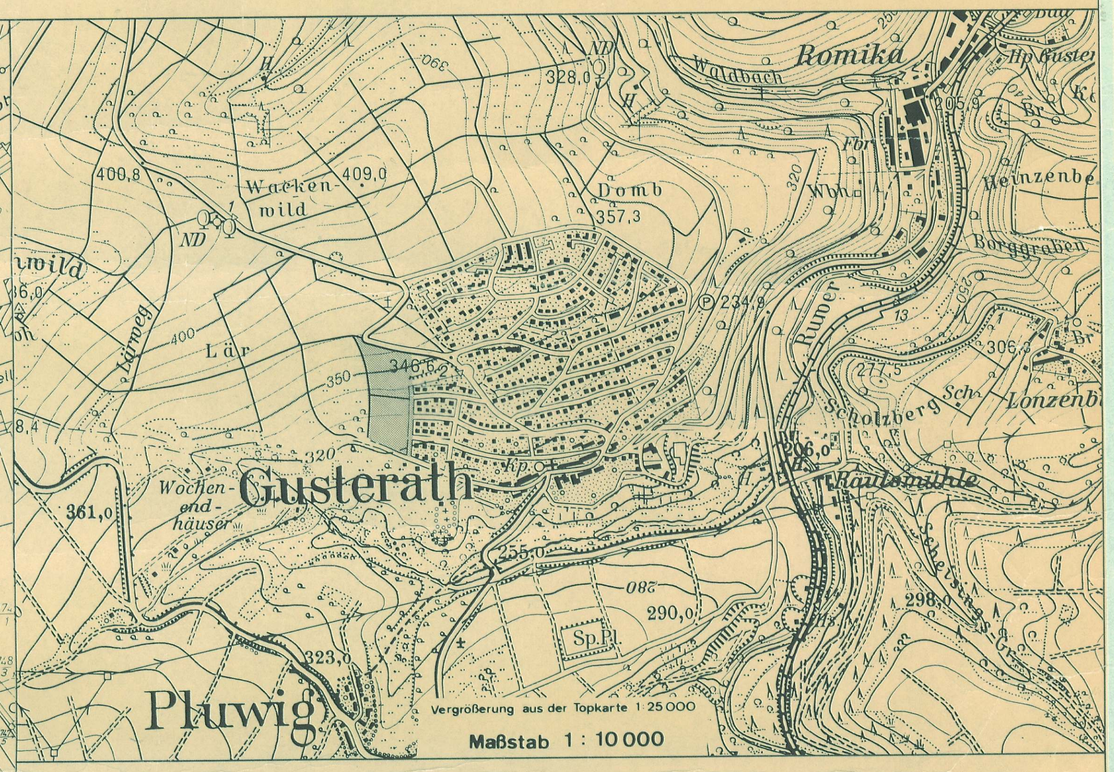
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE GUSTERATH

Teilgebiet „Breitfelder"



Textfestsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BBauG

1. Die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.
2. Je Wohnhaus sind nur zwei Wohnungen zulässig - § 3 Abs. 4 BauNVO -.
3. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten GRZ 0,4 und GFZ 0,5, jedoch dürfen die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschritten werden.
4. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagenfront ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG sind in besonderen Fällen zulässig. Im übrigen richten sich Standort und Anordnung der Garagen nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.
5. Abgrabungen und Erdanschüttungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, als diese für die Anlegung von Erdterrassen oder zur Angleichung des Geländes notwendig sind.
6. Grünordnung:

6.1 Die unbebauten Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäuden sind als Ziergarten zu gestalten.

6.2 Auf den übrigen unbebauten Grundstücksflächen ist auf je 150qm mindestens 1 Laubbaum - auch Obstbaum- zu pflanzen.

6.3 Der Anteil von Nadel- und buntlaubigen Gehölzen darf 20 % der Gesamtzahl der Gehölze nicht überschreiten.

7. Stütz- bzw. Begrenzungsmauern sind in einer Höhe bis max. 0,80 m zulässig. Zur Überwindung größerer Höhenunterschiede sind die Stützmauern im Abstand von 1,0 m in der Tiefe zu staffeln und die entstehenden Terrassen mit Gehölzen zu bepflanzen.
Auf den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Mauern jeglicher Art unzulässig. Ausgenommen sind Stützmauern an Garagenzufahrten. Sonstige Einfriedigungen dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.
8. Im Bereich der Straßeneinmündungen sind sichtbehindernde Maßnahmen und Bepflanzungen über 0,8 m Höhe unzulässig.

II. Baugestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BBauG i. V. m. § 123 LBauO

1. Festsetzungen in der Nutzungsschablone: a) Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD)
b) Dachneigung: 28° - 38°
c) Traufhöhe: TH max. 6,0 m
2. Dachaufbauten: Mindestabstand vom Ortgang: 1,5 m
3. Als Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.
4. Garagen auf gemeinsamer Grenze sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen; sie sind mit Flachdach zu versehen.

III. Örtliche Vorschriften: Für Wohngebäude mit nur einer Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze, bei zwei Wohnungen für jede Wohnung mindestens 1,5 Stellplatz nachzuweisen. - § 71 LBauO i. V. m. RdErl. d. M. d. F. vom 25.06. 1973 Az.: 2015/5 06 - 680/73 -

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.

Gusterath, den 07.04.1992
Ortsbürgermeister

Das vom Gemeinderat am 12.03.1992 gem. § 215 Abs. 3 BauGB rückwirkend zum 17.02.1984 beschlossene Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde am 10.04.1992 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Ruwer, Rheinstraße 44, 5500 Trier, von jedermann eingesehen werden kann.

Gusterath, den 30.06.1992
Gemeindeverwaltung

Planzeichen für Bauleitpläne

1. Art der baulichen Nutzung
W Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WB Besondere Wohngebiete (§ 4 a BauNVO)
M Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
G Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
S Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
SO WOCH Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) z.B.: Wochenendhausgebiete
SO KLINIK Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) z.B.: Klinikgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
z.B. (0,7) Geschoßflächenzahl
z.B. GFZ 0,7
z.B. GF 500 m² Geschoßfläche
z.B. 3,0
z.B. BMZ 3,0 Baumassenzahl
z.B. BM 4000 m³ Baumasse
z.B. 0,4
z.B. GRZ 0,4
z.B. GR 100 m² Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse
z.B. III als Höchstgrenze
z.B. III-V als Mindest- und Höchstgrenze
z.B. (V) zwingend
Höhe baulicher Anlagen
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe
OK Oberkante
z.B. TH 12,4 m über Gehweg
z.B. FH 53,5 m über NN
z.B. OK 124,5 m über NN
z.B. OK mind. 116,0 m über NN
z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NN
z.B. (OK) 124,5 m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
9 Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs; Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für den Gemeinbedarf
Öffentliche Verwaltungen
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Post
Schutzbauwerk
Feuerwehr
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
P Ruhender Verkehr
Bahnanlagen
Straßenbahnen
Seilbahnen
Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
z.B. Hauptwanderweg
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Flughafen
Landeplatz
Segelfluggelände
Hubschrauberlandeplatz

6. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
als zh gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Einfahrt
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
Elektrizität
Gas
Fernwärme
Wasser
Abwasser
Ablagerung
Abfall

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
oberirdisch
unterirdisch

9. Grünflächen
Parkanlage
Dauerkleingärten
Sportplatz
Spielplatz
Zeltplatz
Badeplatz, Freibad
Friedhof
Schutz-pflanzzone

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen
Hafen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Hochwasserrückhaltebecken
Überschwemmungsgebiet
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
GW
Schutzgebiet für Oberflächengewässer
OW

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft
E Erholungswald

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BBauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BBauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BBauGB)
Bäume
Sträucher
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 6 BBauGB)

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
N Naturschutzgebiet
NP Naturpark
NLP Nationalpark
ND Naturdenkmal
L Landschaftsschutzgebiet
LB Geschützter Landschaftsbestandteil
Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan begründet (§ 9 Abs. 1 BBauGB)
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6, § 9 Abs. 6 BBauGB)
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6, § 9 Abs. 6 BBauGB)
Umgrenzung der Sanierungsgebiete (§ 9 Abs. 5 BBauG, § 10 Abs. 1 und 2 StBauFG)
Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete (§ 10 Abs. 1 und 2 StBauFG)
E
D
D
SAN
E

15. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 6 BBauGB)
F mind. z.B. F mind. 1000 m² Mindestgröße
b mind. z.B. b mind. 20 m Mindestbreite
t mind. z.B. t mind. 60 m Mindesttiefe
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauGB)
St Stellplätze
Ga Garagen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
Spielplatz
HOTEL
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauGB)
bei schmalen Flächen
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 6 BBauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BBauGB)
Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BBauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauGB)
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BBauGB)
Aufschüttung
Abgrabung
Stützmauer
Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 und 6 BBauGB)
z.B. OK (Oberkante) Gehweg 124,5 m ü. NN
z.B. UK (Unterkante) Brücke 125 m ü. NN
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 4 und 6, § 9 Abs. 5 und 6 BBauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BauNVO)
Firstrichtung
SD Satteldach
WD Walmdach

I. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9 9a, 10, 30, 33, 39h und 125 des Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 06. 07. 1979 (BGBl. I S. 949)
2. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763).
3. §§ 1 und 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 – PlanzV 81) vom 30. 07. 1981 (BGBl. I S. 833).
4. § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 124 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27. 2. 1974 (GVBl. S. 53) und der 8. Landesverordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4. 2. 1969 (GVBl. S. 78) in Verbindung mit § 129 Abs. 4 LBauO vom 27. 2. 1974.
5. §§ 17 – 23 der Landesbauordnung (LBauO) v. 27. 2. 1974.
6. § 3 Abs. 2 – 4 und §§ 5 u. 17 des Landespflegegesetzes i. d. F. vom 05. 02. 1979 (GVBl. S. 37).
7. Immissionsschutzgesetz
§ 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) vom 15. 3. 1974 (BGBl. I S. 721).

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

Trier, den 20.11.1982
Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 2a (6) BBauG erhoben.

Trier, den 15.11.1982
Katasteramt

Der Stadt-Gemeinderat hat am 8. MRZ. 1982 gem. § 2 (1) BBauG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Am 7. JULI 1983 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 2a (6) BBauG beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen bei der Planaufstellung beteiligt worden sind.

Gusterath, den 6. JULI 1983
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22. AUG. 1983 bis 23. SEP. 1983 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12. AUG. 1983 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gusterath, den 26. SEP. 1983
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Der Stadt-/Gemeinderat Gusterath hat am 14. OKT. 1983 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14. 12. 1973 und gem. § 2 BBauG einschl. der blau eingetragenen Änderungen als Satzung.

BESCHLOSSEN

Gusterath, den 17. OKT. 1983
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließl. der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BBauG durch Verfügung von
Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung Trier-Saarburg
Az.: 6-61 610-13
GENEHMIGT
Trier, den
Im Auftrage:
Regierungsrat

Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung/der Kreisverwaltung vom 1.6. JAN. 1984 ist am 17.FEB.1984 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Ruwer, Rheinstr. 44, 5500 Trier, von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
RECHTSVERBINDLICH

Gusterath, den 17. FEB. 1984
Stadt-/Gemeindeverwaltung

BAUABTEILUNG
Kreisverwaltung Trier-Saarburg
Abteilungsleiter:
Referent:
Sachbearbeiter:
Trier, im Juli 1983

Gemarkung Gusterath Flur 5 u. 7

FOTOTECHNISCHE MONTAGE DER KATASTERKARTEN · HERGESTELLT BEZIRKSREGIERUNG – 34 – TRIER

STAND DER PLANUNTERLAGE NOVEMBER 1981

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gusterath