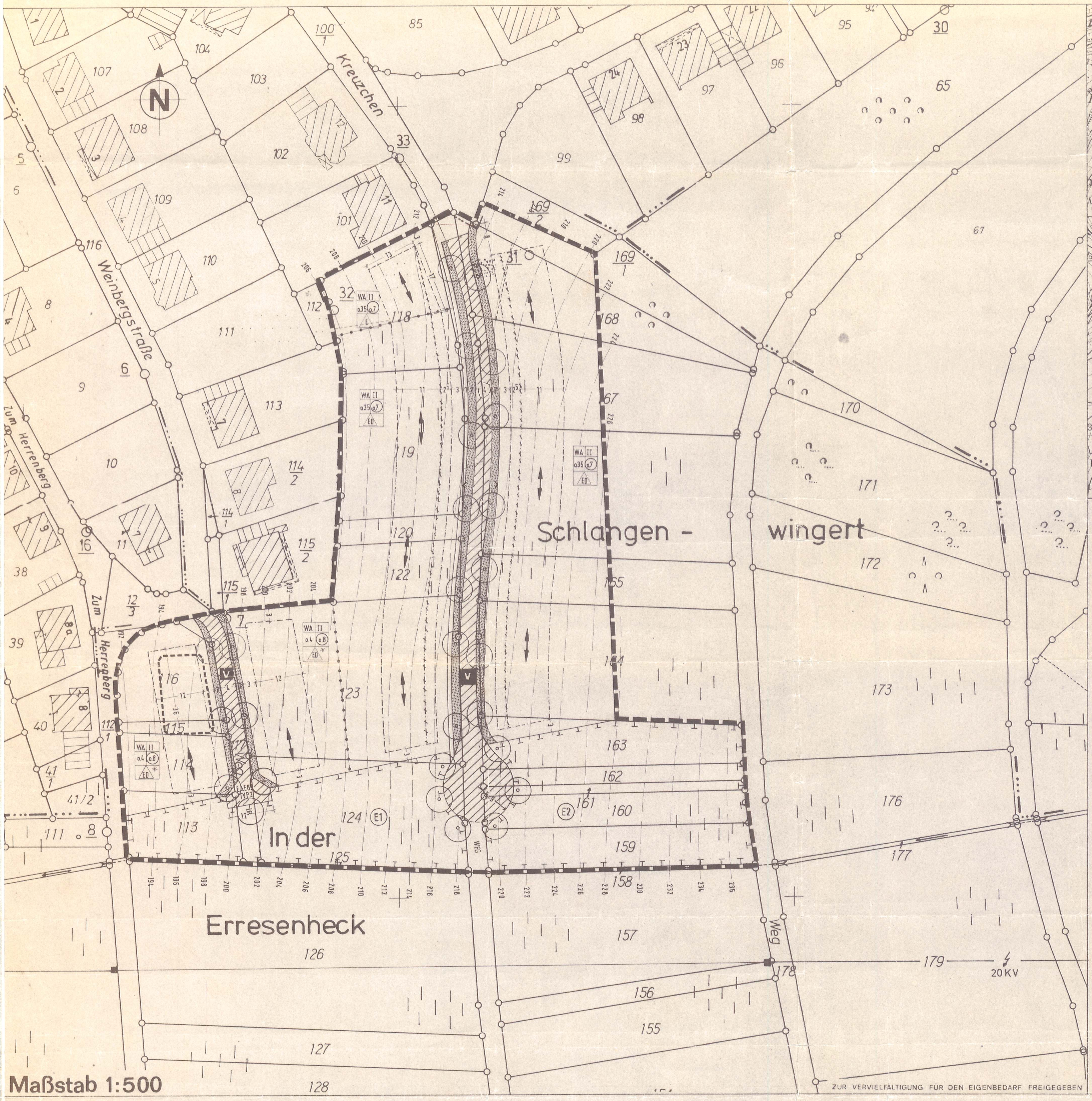
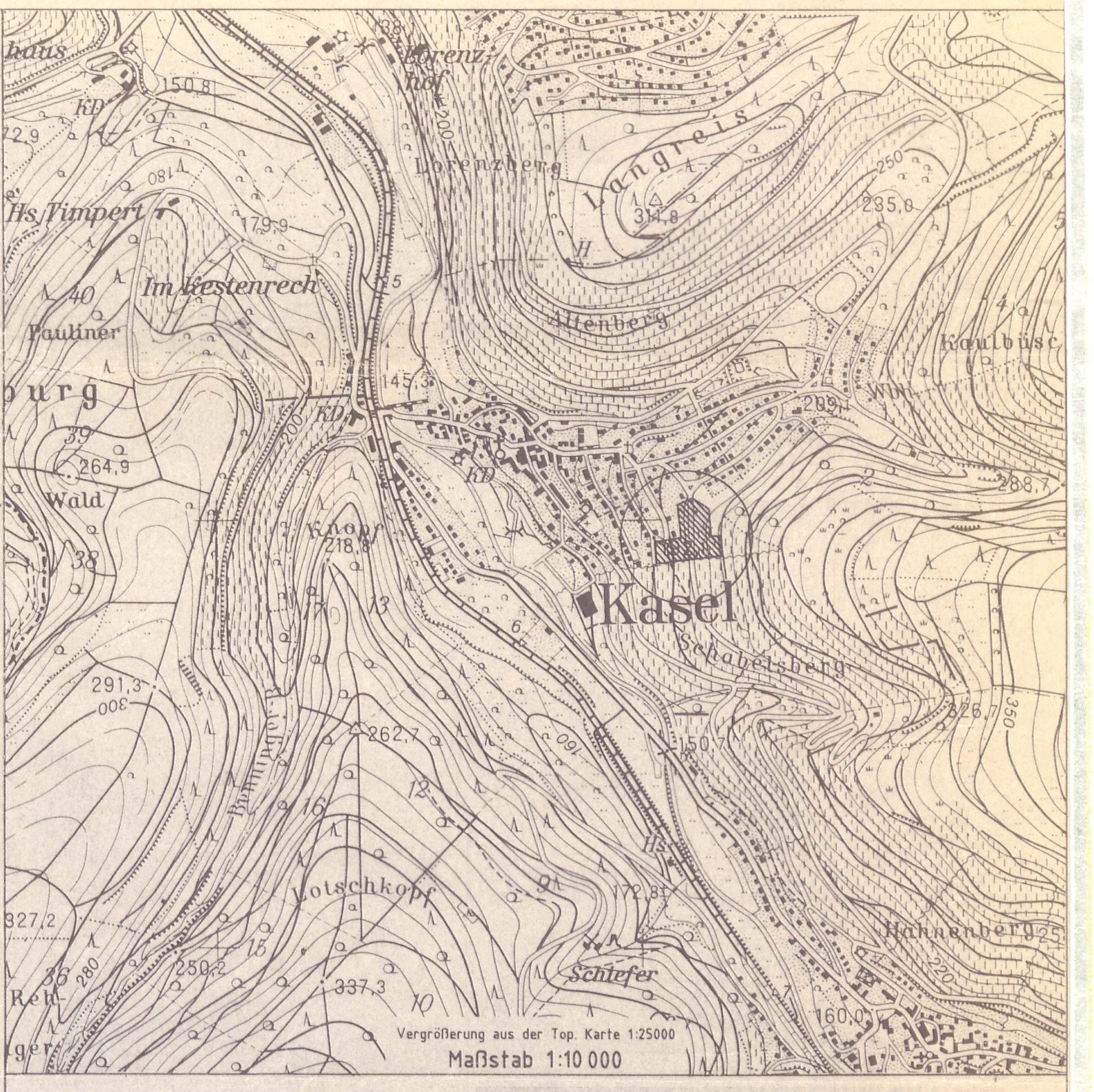
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE KASEL

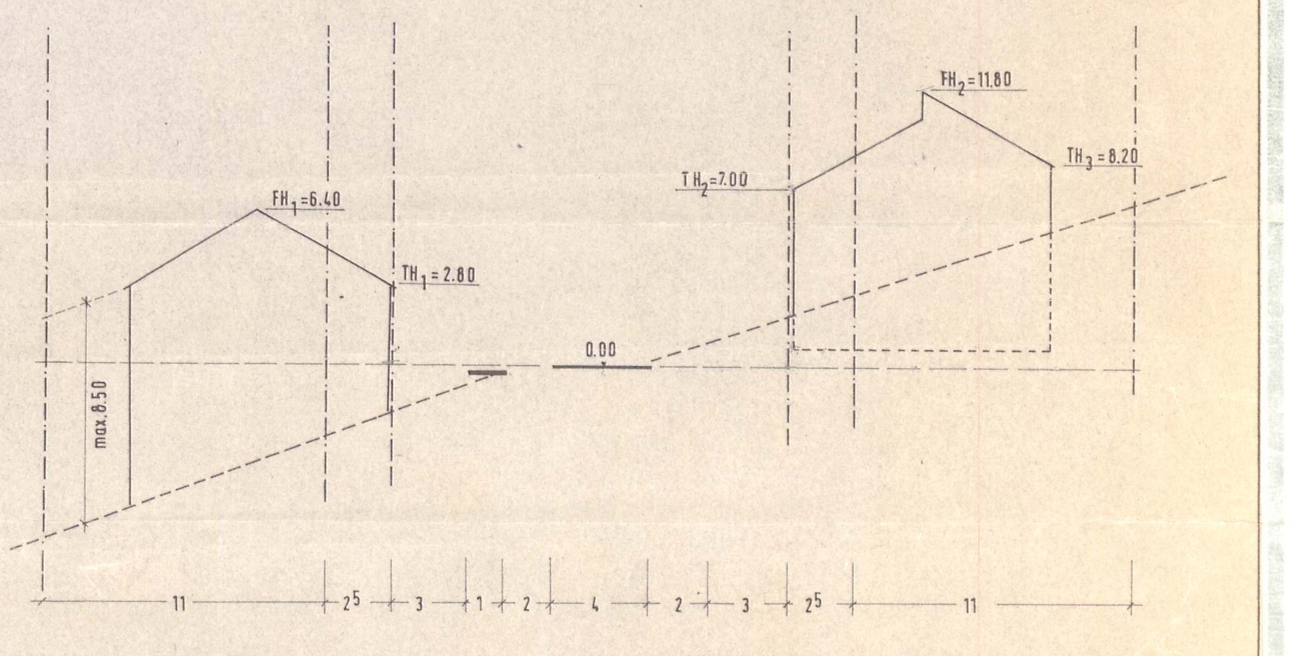
Teilgebiet „Herrenberg"





ENTWURF 2
AUGUST '95

HELMUT ERNST LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
MÜHLENSTRASSE 80 — 54296 TRIER - IRSCH — TELEFON 0651/16006



A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. Textfestsetzung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

(0,7) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Baugrenze 2. Ordnung

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigung

Landwirtschaftlicher Weg / Fußweg

9. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

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 von Natur und Landschaft gem. Text

Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen gem. Text

15. Sonstige Planzeichen, Hinweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Art / unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Bemaßung

Höhenlinien

Hauptfirstrichtung

Hinweis auf Grundstücke mit Verpflichtung zum Bereitstellen von Abfall- und Wertstofftonnen gem. Text

Hinweis auf unterirdische Bunkerreste

STELLFLÄCHE FÜR MÜLLGEFÄSSE

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9(1) BauGB) sowie §§ 1, 4, 14 + 22 BauNVO)

1. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung durch Planzeichen.

   Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet werden die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:

   Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig
   (§ 4(2) Ziff. 2 BauNVO i.V.m. § 1(5) BauNVO)

   Nutzungen gem. § 4(3) Ziff. 2-5 BauNVO sind unzulässig
   (§ 4(3), Ziff. 2-5 BauNVO i.V.m. § 1(6) BauNVO)

2. Eine Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

3. Die maximale Größe für Baugrundstücke beträgt 650 qm.

4. Die straßenseitige Hauswand ist zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Baugrenze 2. Ordnung zu errichten.

II. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9(4) BauGB i.V.m § 86 (1) und (6) LBauO)

1. Die Höhenentwicklung der Baukörper richtet sich nach den im Systemschnitt angegebenen Obergrenzen für Traufhöhen / Firsthöhen. Die sichtbare talseitige Wandhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für Trauf-/Firsthöhe ist Oberkante Fahrbahn in Grundstücksmitte.

2. Als Dachform sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 30° - 40° zulässig. Als Dacheindeckung ist schieferfarbiges Material gemäß RAL-Ton 7010 bis 7030 zu verwenden.

3. Fuß-, Sockel- und Sichtschutzmauern sind nicht als Einfriedung zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen ist straßenabgewandt ein Drahtzaun bis 1,20 m Höhe zulässig. Straßenseitig ist nur ein Stakentenzaun auf der Grundstücksgrenze zulässig.

4. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von ca. 0,5 qm zulässig; sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung ist unzulässig, ebenso Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger.

III. Sonstige Festsetzungen
(§ 9(1) 12, 13 BauGB, § 14 BauNVO)

1. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

IV. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9(1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Die Dachflächenwässer der Gebäude sind in einer Mindestmenge von 1 cbm / 50 qm Dachfläche getrennt zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden oder anderweitig im Rahmen der Satzungen der Verbandsgemeinde nachzunutzen.

2. Auf privaten Grundstücken ist mindestens ein Laubbaumhochstamm / Obsthochstamm anzupflanzen.

3. Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume ist je Straßenzug eine der folgenden Arten auszuwählen.

   Acer campestre - Feldahorn
   oder
   Acer platanoides - Spitzahorn
   oder
   Acer pseudoplatanus - Bergahorn
   oder
   Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
   oder
   Carpinus betulus - Hainbuche
   oder
   Tilia cordata - Winterlinde

4. Die straßenabgewandten Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit einer mindestens 2-reihigen Bepflanzung gem. Liste B zu versehen.

5. Pflanzenliste für mehrreihige Pflanzungen

   Acer campestre - Feldahorn
   Carpinus betulus - Hainbuche
   Ligustrum vulgare - Liguster

   mit Hinzunahme von mindestens 5 Arten aus:
   Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
   Corylus avellana - Hasel
   Crataegus monogyna - Weißdorn
   Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
   Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
   Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
   Rosa canina - Hundsrose
   Rosa spinosissima - Vielstachelige Rose
   Sorbus aucuparia - Vogelbeere
   Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

6. Für notwendige Ansaaten im öffentlichen Bereich ist nur eine Ansaat mit Beimischung von Kräutern zulässig.

7. Die mit E 1 ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist -über die Festsetzung durch Planzeichen hinaus- mit insgesamt 5 Traubeneichen (Quercus petraea) sowie Strauchgruppen (Mischpflanzung) aus

   Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
   Crataegus monogyna - Weißdorn
   Prunus spinosa - Schlehdorn
   Rosa canina - Hundsrose

   im Umfang von insgesamt 600 qm zu bepflanzen. Sich entwickelnde ausdauernde Ruderalfluren sind zu dulden.

8. Die mit E 2 ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist -über die Festsetzung durch Planzeichen hinaus- mit insgesamt 8 Traubenzeichen (Quercus petraea) sowie Strauchgruppen (Mischpflanzung) aus

   Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
   Crataegus monogyna - Weißdorn
   Prunus spinosa - Schlehdorn
   Rosa canina - Hundsrose

   im Umfang von insgesamt 800 qm zu bepflanzen. Sich entwickelnde ausdauernde Ruderalfluren sind zu dulden.

IV. Ausnahmen

1. Die entlang der Verkehrsflächen festgesetzten beidseitigen Grünstreifen dürfen im Bereich notwendiger Garagenzufahrten ohne Wegfall eines festgesetzten Baumes unterbrochen werden. Breite: bei Einzelgaragen 3 m, bei Doppelgaragen 5 m je Grundstück.

VI. Hinweise

1. Die Eigentümer der mit * gekennzeichneten Grundstücke sind verpflichtet Abfälle und Wertstoffe zur nächsten mit Fahrzeugen des Zweckverbandes A.R.T. erreichbaren Kreuzung zu bringen.

2. Die Anforderungen an den Baugrund gem. DIN 1054 sind zu beachten.

3. Eine Schmutzwasserentsorgung der Kellerräume talseitig angeordneter Grundstücke im freien Gefälle an den Kanal ist nicht möglich.

4. Für Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, bleibt § 10 (3) LBauO zu beachten.

5. Mutterboden, der bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 18915 in aktueller Fassung ist einzuhalten.

6. Im Zuge des Straßenausbaus entstehende Böschungen stellen einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die Angleichung erfolgt im Zuge der Auffüllung / Abgrabung für die Bebauung. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.

7. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht / geprüft werden.

8. Die Flächen E 1 und E 2 sind allen Bauflächen zugeordnet.

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

Kasel den 22.04.96
Ortsbürgermeister

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172.
2. Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zeitlich befristet bis 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 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003.
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).
6. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO).
7. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280), insbesondere die §§ 3, 5, 5a, 6 und 17.
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere der § 50.
9. Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466), insbesondere der § 8a - c.
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), insbesondere die §§ 24 bis 27

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

den,
Katasteramt

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 03.09.90 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 10.07.95 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.

KASEL den, 11.12.95
~~Stadt~~-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.09.95 bis 25.10.95 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.09.95 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Kasel den, 11.12.95
~~Stadt~~-/Gemeindeverwaltung

Der ~~Stadt~~-/Gemeinderat KASEL hat am 28.11.95 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

KASEL den, 11.12.95
~~Stadt~~-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (1) BauGB durch Verfügung von

Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung

Az.:

GENEHMIGT

den,
Im Auftrage:

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am 03.01.96 bei der ~~Bezirksregierung Trier~~/Kreisverwaltung Trier-Saarburg angezeigt worden.

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

Trier, den, 01.04.96
Im Auftrage:
(Ewerhardy) Bau-Oberamtsrat

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-/~~Stadt~~rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Kasel den, 22.04.96
Ortsbürgermeister/~~Bürgermeister~~

~~Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung/der Kreisverwaltung vom~~ /die Durchführung des Anzeigenverfahrens vom 03.01.96 bis 01.04.96 ist am 26.04.96 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Ruwer, Rheinstr. 44, 54292 Trier, Zimmer 36 von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Kasel den, 29.04.96
~~Stadt~~/Gemeindeverwaltung

Gemarkung Kasel

FOTOTECHNISCHE MONTAGE DER KATASTERKARTEN * HERGESTELLT BEZIRKSREGIERUNG -34- TRIER * STAND DER PLANUNTERLAGE MAI 1991

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kasel