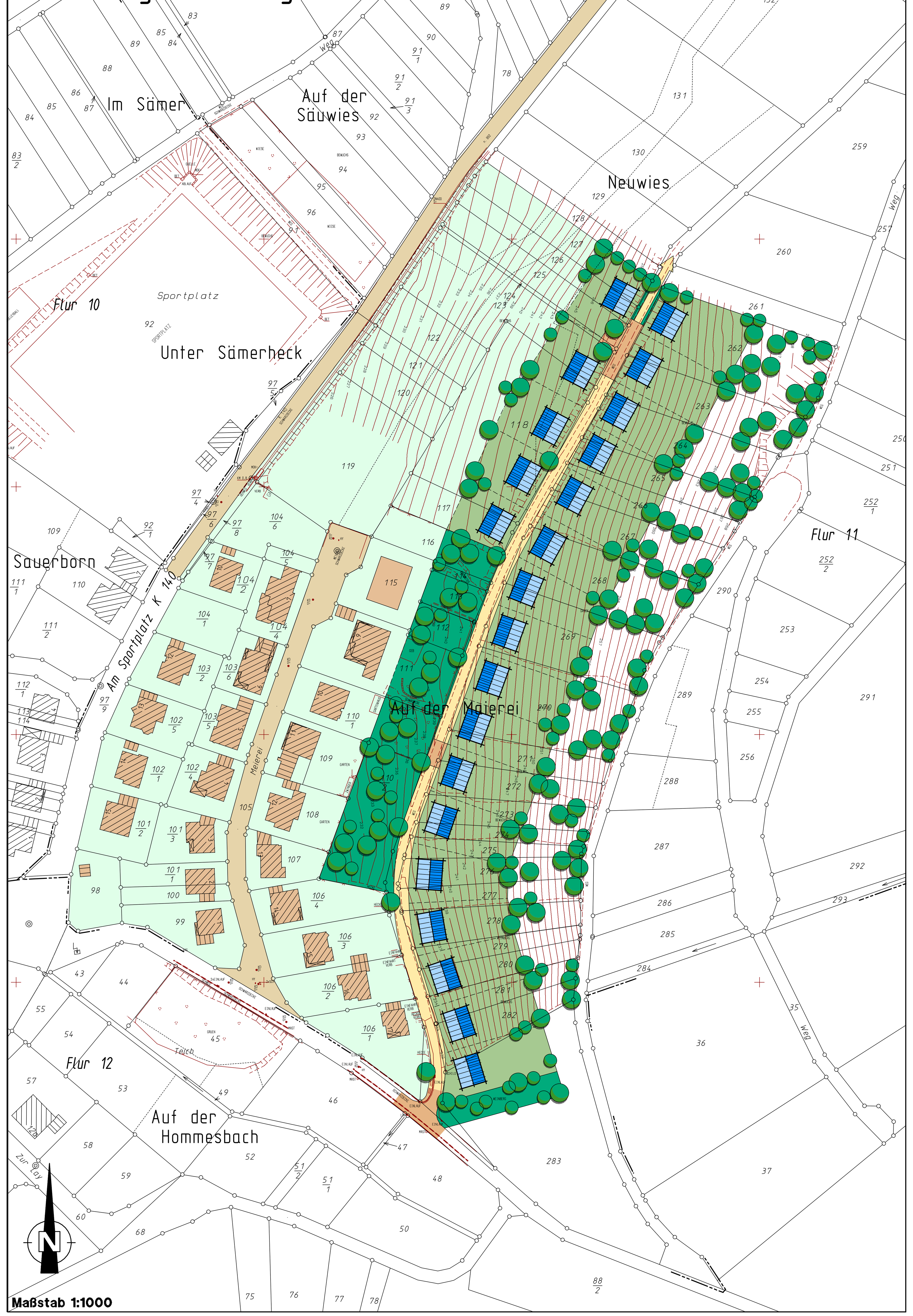
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kasel - Teilgebiet "Neuwiese"

Gestaltungsvorschlag (nicht rechtsverbindlich)



Rechtsplan

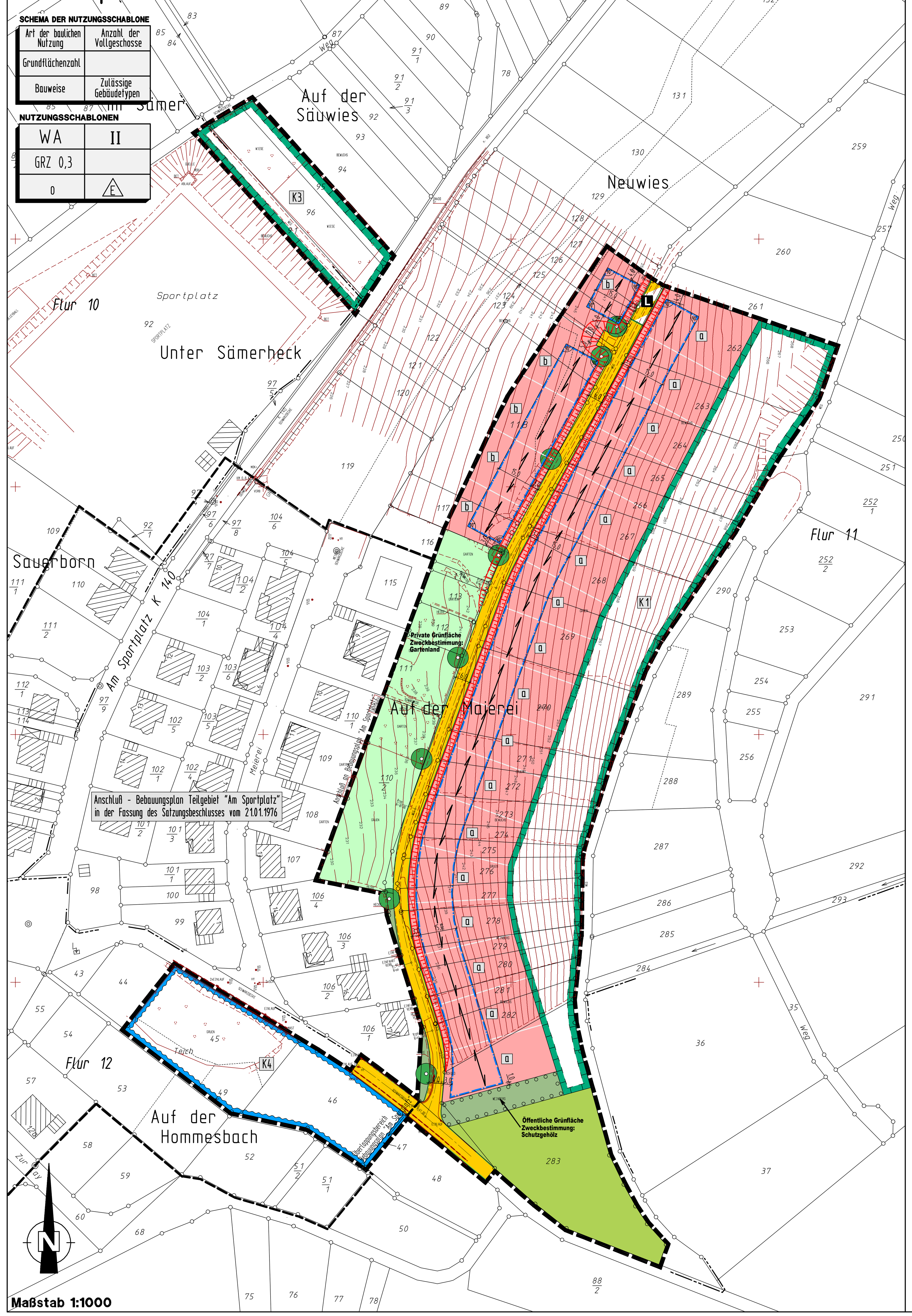
Teil A: Planzeichnung

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Zulässige Gebäudetypen

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA	II
GRZ 0,3	
0	E



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
L — Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (hier: Weinberg)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
z.B. K1 — Kompensationsmaßnahmen gemäß Textlichen Festsetzungen
Anpflanzen von Einzelbäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

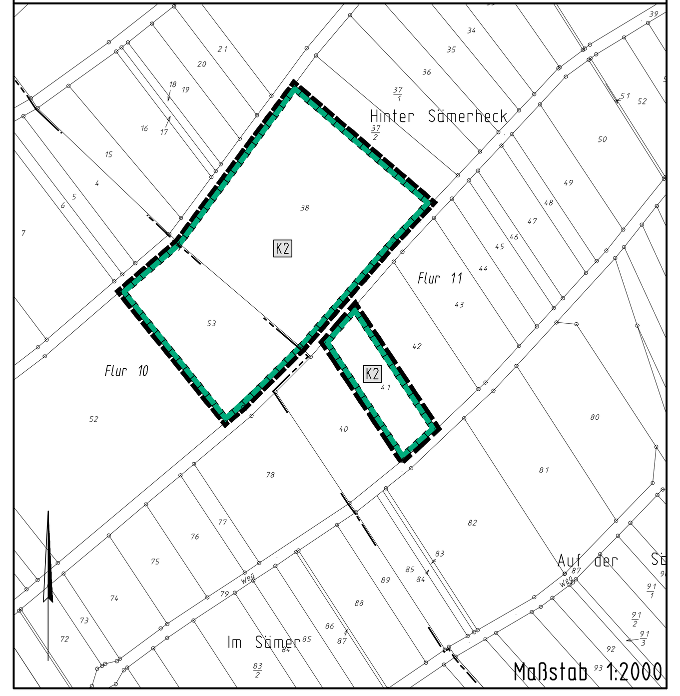
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Hauptfirstrichtung (bindend)
Geplante Grundstücksgrenzen
z.B. a — Zuordnung von textlichen Festsetzungen
Höhenlinie (vorh. Gelände)
Straßenböschung (geplant)

Sonstiger Geltungsbereich



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

A) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO

nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,4 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Traufhöhe

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 4,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB).

Bei Anordnung versetzter Ebenen gilt die jeweilige Erdgeschossebene als Bezugspunkt.

Für Pultdächer gilt das Maß von 4,00 m über EG FFB an der unteren Traufseite des Pultes. An der oberen Traufseite beträgt dieses Maß max. 4,75 m.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2 Höhenlage Erdgeschoss (EG FFB)

2.2.1 *Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „a“*

Auf den mit dem Kennbuchstaben „a“ versehenen Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhendifferenz von 3,50 Metern im Verhältnis zur Oberkante der talseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand, nicht überschreiten.

2.2.3 *Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „b“*

Auf den mit dem Kennbuchstaben „b“ versehenen Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhendifferenz von 1,00 Meter im Verhältnis zur Oberkante der bergseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand, weder über- noch unterschreiten.

2.3 Maximal sichtbare Wandhöhe auf der Talseite

Zusätzlich zu den Regelungen unter 2.1 und 2.2 darf die talseitig sichtbare Wandhöhe zwischen Oberkante Gelände und Schnittpunkt Wand / Dachhaut ein Maß von maximal 5,95 m an keiner Stelle der talseitigen Traufhöhe(n) überschreiten. Giebelflächen werden hierbei nicht hinzugerechnet. Ausgenommen ist der Bereich der Garageneinfahrt und der daraus notwendigen Böschungen.
Auf die Möglichkeit zum Geländeangleich z.B. durch Anschüttung unter Beachtung von Festsetzung II) J.1 oder eine Höhen versetzte Bauweise (z. B. Split-Level-Bautyp) wird hingewiesen.

B) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind so zu errichten, dass eine klare Hauptfirstrichtung ausgebildet wird (Längenverhältnis Hauptfirst zu Nebenfirst mind. ≥ 60%).

C) FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Zwischen der Einfahrtsseite von Garagen und Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten.

D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

E) ANSCHLUß VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können.

F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

i.V.m.

FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

sowie

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen

1. Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
Zur Immobilisierung von Treib- und Schmierstoffen ist bei Stellplätzen unter der Deckschicht eine mindestens 20 cm starke Feinsandschicht einzubringen.

Maßnahmen auf den Baugrundstücken

2. Je Baugrundstück sind mindestens 2 mittel- oder großkronige Laubbäume (gem. Pflanzliste unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“) bzw. hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume können hierbei angerechnet werden. Von den festgesetzten Standorten kann jeweils um maximal 5,0 Meter abgewichen werden.

Schutzgehölz

3. Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 7-reihige Hecke (Schutzgehölz) zu pflanzen. Die Gehölzpflanzung hat mit einer Mischung verschiedener Arten lt. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise“ zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art am Gesamtbestand an Gehölzen max. 20 v.H. beträgt. Der Anteil an Bäumen in den Gehölzpflanzungen beträgt 10 v.H.

Entlang der Grenze zur weinbaulich genutzten Flur ist ein 2 m breiter Saumstreifen von Gehölzpflanzungen frei zu halten. Dieser Streifen ist als Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Er ist 1 mal jährlich zu mähen, wobei die Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuräumen.

Fläche K1: Entwicklung von extensiv genutztem (Halb-)Offenland mit Gebüschstrukturen, Streuobst- oder sonstigen Laubbäumen sowie Lesesteinhaufen

4. Auf der mit „K1“ gekennzeichneten Flache ist extensiv genutztes (Halb-) Offenland zu entwickeln. Die Gehölzstrukturen auf den Flurstücken Nr. 262 bis 266 sind zu erhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen. Auf einem 10 m breiten Streifen entlang der Baugrundstücksgrenzen ist ein strukturreicher Gebüschmantel durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ alle 10 Jahre zu entwickeln.
Die Flurstücke Nr. 267 bis 277 sowie 279-282 sind als strukturreiches Halboffenland zu entwickeln.
Dazu sind weinbaulich genutzte Flurstücke aus der Nutzung zu nehmen. Vorhandene Weinreben sind zu roden und alle Weinbergspfähle zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.
Auf den teilverbuschten Brachen sind die Pioniergehölze zu beseitigen. Die Fläche ist als artenreiche Wiese durch lockere Initialeinsaat zu begrünen und extensiv zu pflegen. Sie ist maximal 2 mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden sowie das Abflämmen sind nicht zulässig. Auf der Fläche sind insgesamt 18 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten oder sonstige Laubbäume, einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Weiterhin ist ein Lesesteinhaufen von mindestens 80 cm Höhe und einer Grundflache von 5 m² anzulegen und der Eigenentwicklung zu überlassen.

Flächen K2: Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Heckenstrukturen, Streuobst- oder sonstigen Laubbäumen sowie 2 Lesesteinhaufen

5. Auf den mit „K2“ gekennzeichneten Flächen ist artenreiches Grünland zu entwickeln. Die vorhandenen Weinreben auf Flurstück Nr. 53 sind zu roden und alle Weinbergspfähle zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.
Die Flurstücke 53 und 38 sind durch Initialeinsaat zu begrünen. Flurstück 41 ist durch Selbstansamung zu entwickeln.
Auf den Flurstücken Nr. 41 und 38 ist senkrecht zum Hang eine strukturreiche, 2-3 m breite Hecke zu entwickeln. Die Gehölzpflanzung ist lückig und wechselweise zweireihig bzw. dreireihig zu gestalten, um eine vielfältige Saumlinie zu fördern. Die Gehölzpflanzung hat mit einer Mischung verschiedener Arten lt. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise“ zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art am Gesamtbestand an Gehölzen max. 20 v.H. betragt. Der Anteil an Bäumen in den Gehölzpflanzungen beträgt 10 v.H
Darüber hinaus sind auf Flurstück 53 und 38 insgesamt 8 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten oder sonstige Laubbäume, einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen Weiterhin sind zwei Lesesteinhaufen von mindestens 80 cm Höhe und einer Grundfläche von 5 m² auf Flache B gemäß Plandarstellung anzulegen und der Eigenentwicklung zu überlassen.
Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Sie ist einmal jährlich zu mähen, wobei die Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden sowie das Abflämmen sind nicht zulässig. Alternativ kann die Fläche beweidet werden, wobei eine Viehbesatzdichte von einer RGV / ha auf ein Jahr bezogen nicht überschritten werden darf[1] Ein 2 m breiter Saum entlang beiderseits der Hecke ist nur alle 2 Jahre zu mähen.

Fläche K3: Entwicklung von artenreichem Grünland

6. Auf der mit „K3“ gekennzeichneten Flache ist als artenreiches Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Sie ist ein mal jährlich zu mähen, wobei die Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig. Alternativ kann die Flache beweidet werden, wobei eine Viehbesatzdichte von einer RGV / ha auf ein Jahr bezogen nicht überschritten werden darf. Die vorhandenen Streuobstbäume sind zu erhalten.
Wenn die Fläche im Rahmen späterer Bauflächenerweiterungen als Rückhaltefläche für Niederschlagswasser genutzt werden soll, sind Versickerungs- bzw. Retentionsmulden ausschließlich als naturnah gestaltete und begrünte Erdmulden zulässig, wobei ein Bodenabtrag oder –auftrag von maximal 1 m zulässig ist. Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen die Beseitigung von Obstbäumen erforderlich wird, sind diese durch Neupflanzungen außerhalb des Muldenbereichs zu ersetzen. Die Mulden sind auf 30 % der Fläche mit Weiden und Schwarzerlen zu bepflanzen und die offenen Bereiche als Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Fläche K4: Naturnahe Gestaltung der Flächen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser

7. Auf der mit „K4“ gekennzeichneten Fläche sind die Retentionsmulden als naturnah gestaltete und begrünte Erdmulden anzulegen, wobei ein Bodenabtrag oder –auftrag von maximal 1 m zulässig ist.
Die Mulden sind auf 30 % der Fläche locker mit Weiden und Schwarzerlen zu bepflanzen. Die offenen Bereiche der Mulden sind als Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Sie sind ein mal jährlich zu mähen, wobei die Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuraumen Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.
Streuobstbäume auf Flurstück Nr. 45 sind, soweit unter baulichen Aspekten möglich, zu erhalten. Wenn Obstbäume zum Bau der Mulden zu entfernen sind, ist das Holz als Totholz im Randbereich der Fläche zu belassen.
Die Laubgehölzbestände auf den Flurstucken Nr. 45, 64 und 47 sind auf einem mindestens 5 m breiten Streifen entlang des Bachlaufs zu erhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303), i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

G) DACHGESTALTUNG

1. Dächer sind ausschließlich zulässig als Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer, versetzte Sattel- / Pultdächer sowie Pultdächer. Letztere jedoch nur in so weit, als die Neigung des Pultes zur Talseite gerichtet ist.
Die Dachneigung beträgt jeweils mindestens 25° und höchstens 45°. Für Pultdächer beträgt sie mind. 15°.
Flachdächer sind auf maximal 20% der Grundfläche des Gebäudes zulässig.

2. Ausgenommen von den Festsetzungen unter G) 1 sind die Dächer von
- Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

Die Dächer von Garagen und Carports sind entweder als Flachdach auszuführen oder müssen eine Mindestdachneigung von 25° aufzuweisen.

3. Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Nicht glasierte Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus Metall in einheitlicher Färbung – entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), 5008 (Graublau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau), 8008 (Olivbraun) bis 8022 (Schwarzbraun), sowie 9005 (Tiefschwarz) zulässig.

Zulässig sind des weiteren Eindeckungen aus Glas sowie Gründächer (bepflanzte Dächer).

4. Dachaufbauten (z.B. Gauben etc.) sind ausschließlich auf bergseitigen Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen. Dachaufbauten technischer Art (z.B. Antennen, Schornsteine, etc.) dürfen die Höhe der Hauptfirstlinie um maximal 1,50 Meter überragen.
Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art im übrigen nur zulässig, soweit deren jeweilige Breite im einzelnen maximal 2,50 m nicht übersteigt und diese mindestens 1,25 m voneinander und von den Giebelseiten entfernt sind.
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 1/3 der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten und müssen mindestens 1,25 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.

H) GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE

1. Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:
- Außenputz mit Farbanstrich,
- Natursteinsichtmauerwerk,
- Holzkonstruktion und Holzblockbauweise, wobei Gebäude in voll sichtbarer (Natur)Stammbauweise ausgeschlossen sind,
- Stahl-/ Glaskonstruktionen.

2. Zulässige Fassadenverkleidungen sind des weiteren Naturstein, Schiefer, unglasierte Klinker Metall oder Holz.

I) ANZAHL DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Pro Wohnung sind Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

J) VERÄNDERUNGEN DER GELÄNDEOBERFLÄCHE / BÖSCHUNGEN

1. Böschungen dürfen nur in solchem Maße vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Die Böschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen.
Ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch 0,5 m – 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.

2. Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile (mehr als 40% der im Bauland gelegenen jeweiligen Baugrundstücksfläche) sind unzulässig. Bei diesem Maß ist die Grundfläche der Baugrube für die zu errichtenden baulichen Anlagen mit einzurechnen.

3. Stützmauern sind nur zulässig in Natursteinbauweise, mit Natursteinverblendung, als verputzte oder begrünte Mauern. Ab einer Höhe von 1,50 m sind diese mit mindestens 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

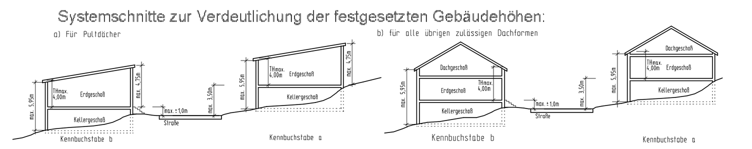
K) GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1 **Zu Ziffer I A2):**

Systemschnitte zur Verdeutlichung der festgesetzten Gebäudehöhen:



2 **Nutzung von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen das unbelastete Niederschlagswasser der Dachentwässerung zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser zu verwenden. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

3. **Liste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen.

Bäume 1. Ordnung:
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Buche (*Fagus sylvatica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Walnuss (*Juglans regia*).

Bäume 2. Ordnung:
Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), sowie regionaltypische Obstsorten

Hecke / Immissionsschutzpflanzungen
Feldahorn *(Acer campestre)*, Traubeneiche *(Quercus petraea)*, Hainbuche *(Carpinus betulus)*, Wolliger Schneeball *(Viburnum lantana)*, Hasel *(Corylus avellana)*, Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea)*, Liguster *(Ligustrum vulgare)*, Heckenkirsche *(Cornus mas)*, Weißdorn *(Crataegus monogyna)*.

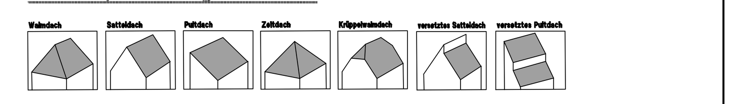
Straucher:
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Blüten-Hartriegel (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), div. Wildrosen (*Rosa sp.*).

Feuchte Standorte (Retentionsmulden):
Schwarzerle (*Alnus glutinosus*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Silberweide (*Salix alba*) Ohrweide (*Salix aurita*), Gemeiner Schneeball (*Virburnum opulus*), Faulbaum (*Frangula alnus*)

4 **Grenzabstände für Pflanzen**

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

5 **Zu Ziffer II) G1: Zulässige Dachformen**



6 **Schutz des Oberbodens**

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen.

7 **Private Abwasserhebeanlagen**

Für Kellergeschosse, die einen Anschluß an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen
Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken Ruwer abgefragt werden.

8. **Nachbarrechtsgesetz**

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

9. **Ingenieurgeologie**

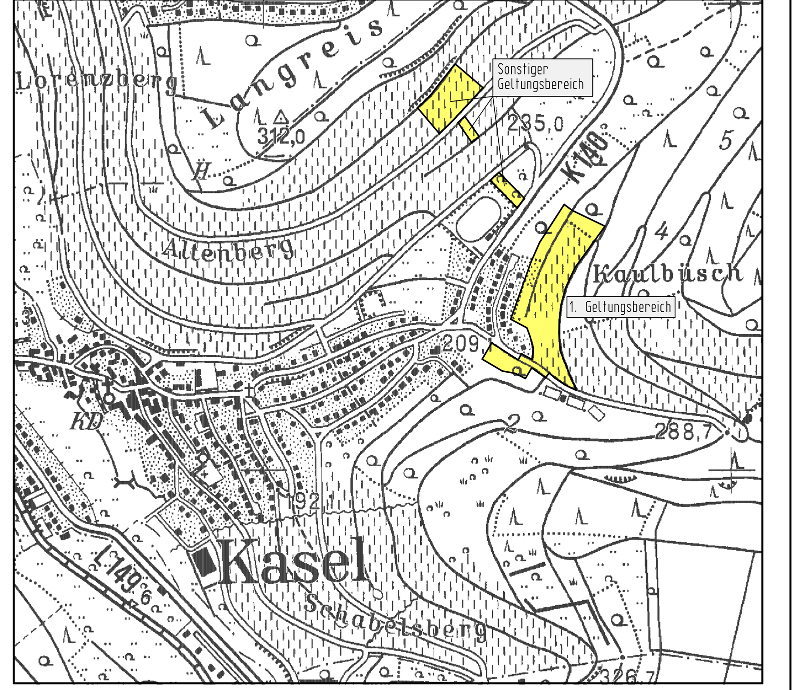
Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

10. **Abfälle**

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Übersichtslageplan

Maßstab 1:10000



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303).
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Februar 2001 (GVBl. S. 29).
6. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Februar 2001 (GVBl. S. 29).
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830)
8. Wassergesetz für Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S.11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303).

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Trier, den
Vermessungs- und Katasteramt Trier

Der Gemeinderat Kasel hat am 24.11.2003 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 12.12.2003 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Kasel, den
Der Ortsbürgermeister

Die Bürger wurden gem. § 3 Abs.1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes frühzeitig über die Planung öffentlich unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Datum und Ort der Auslegung des Planentwurfes wurden am 12.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Kasel, den
Der Ortsbürgermeister

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 16.12.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 19.01.2004 gegeben.

Kasel, den
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat die eingereichten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in seiner Sitzung am 05.05.2004 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

Kasel, den
Der Ortsbürgermeister

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 21.05.2004 bis 21.06.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.05.2004 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Kasel, den
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten erneuten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in seiner Sitzung am 24.06.2004 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Kasel, den
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Kasel hat am 24.06.2004 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

Kasel, den
Der Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Kasel, den
Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan vom 24.06.2004 ist am .... gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauunsplan

IN KRAFT

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß §44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach §44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des §215 Abs. 1 BauGB sowie des §24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.

Kasel, den
Der Ortsbürgermeister

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kasel Teilgebiet "Neuwiese"

Plan-Nr.: 001.3
Projekt-Nr.: 9461

Satzungsausfertigung

Maßstab 1:1000

24.06.2004

Blattgröße 68x135 cm

Grünordnungsplanung:
KARLHEINZ FISCHER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Am Forst 12 · 54296 Trier · Tel.: 0651/16036 · Fax: 10666

Städtebauliche Planung:
B-K-S
Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH
Maximinstraße 17 b
54292 Trier
Telefon: 0651/24411
0651/24412
Telefax: 0651/29978
Email B-K-S@t-online.de