Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mertesdorf
Teilgebiet "Am Johannisberg"

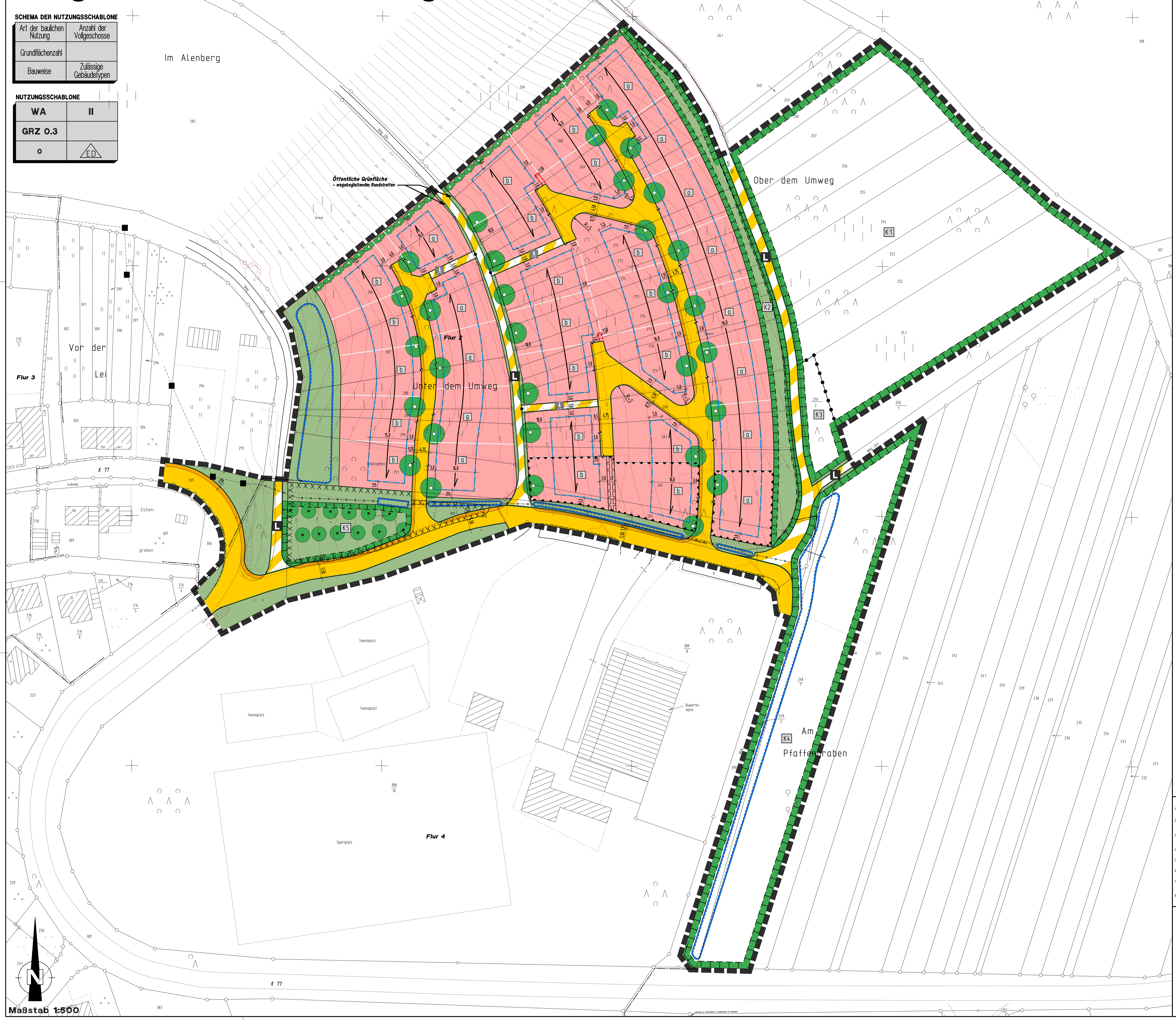
SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Zulässige Gebäudetypen

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
GRZ 0.3	
o	ED

Teil A: Planzeichnung



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. GRZ 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

L — Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Ableitung des Außengebietswassers

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

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

Erhaltung von Einzelbäumen

Anpflanzen von Einzelbäumen

Anpflanzen von Sträuchern

z.B. K1 — Zuordnung von textlichen Festsetzungen bzgl. Kompensationsmaßnahmen

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Geh- und Leitungsrecht

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Registrierte Altablagerung

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Gelände- und Höhenaufmaß

Hauptfirstrichtung

Außengebietsentwässerung (leitungsgebunden)

Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen

z.B. a — Zuordnung von textlichen Festsetzungen

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) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind **zulässig** die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO
   - Wohngebäude,
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. **Lediglich ausnahmsweise zugelassen** werden können die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO:
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltungen.
4. **Nicht zulässig** sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO:
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.

B) 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, Stellplätzen 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 3,75 m über Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB).

Bei Anordnung versetzter Ebenen gilt die jeweilige Erdgeschossebene als Bezugspunkt.

Für Pultdächer gilt das Maß von 3.75 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 zu dem in der Planurkunde gekennzeichneten Bezugspunkt der talseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche 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 zu dem in der Planurkunde gekennzeichneten Bezugspunkt der bergseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche 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 5,75 m an keiner Stelle der talseitigen Traufhöhe(n) überschreiten. Giebelflächen werden hierbei nicht hinzugerechnet. Auf die Möglichkeit zum Geländeangleich z.B. durch Anschüttung unter Beachtung von Festsetzung II) L.1 oder eine Höhen versetzte Bauweise (z. B. Split-Level-Bautyp) wird hingewiesen.

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

Eine Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig.

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

Zwischen Garagen und Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 3 Metern von der in Satz 1 genannten Grundstücksgrenze einzuhalten.

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

Die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt
- 2 Dauerwohnungen pro Einzelhaus bei Einzelhausbebauung,
- 2 Dauerwohnungen pro Doppelhaushälfte bei Doppelhausbebauung.

F) ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Soweit in der Planurkunde keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, erfolgt die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen als „parkartige Grünanlage".

G) FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES - BIMSCHG - SOWIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE ODER SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" umgrenzten Flächen sind an den Fassaden der Gebäude Fenster von Schlafräumen nicht zulässig, sofern die dahinter liegenden Räume ausschließlich Fenster auf der den relevanten Geräuschquellen zugewandten (Süd-)Seite haben.

H) 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, Hofflächen und den öffentlichen Fußwegen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 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 privaten Baugrundstücken

2. Je 250 m² nicht überbaubare Baugrundstücksfläche ist mindestens 1 mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Davon ist auf jedem Grundstück jeweils ein Baum gemäß Plandarstellung mit einer zulässigen Abweichung von maximal 5 m zum angegebenen Pflanzstandort zu pflanzen.
3. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.
4. Im Bereich der durch Planzeichen zum Anpflanzen festgesetzten Sträucher ist eine mindestens 3-reihige Hecke gemäß Plandarstellung zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen haben 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. betragen darf. Der Anteil an Bäumen in den Gehölzpflanzungen beträgt 10 v.H.

Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

5. **Fläche K1**

Auf dem Flurstück 254 ist die intensive weinbauliche Nutzung aufzugeben, die Rebstöcke sind zu roden. Dieses Flurstück ist als artenreiche Wiese durch Initialeinsaat zu begrünen.

Auf der gesamten Fläche ist in einem Streifen von 15 m Breite entlang des hangoberhalb verlaufenden Wegs (Flurstück 226) ein hinsichtlich Artenzusammensetzung, Breite und Tiefe vielfältiger und abwechslungsreicher Gehölzbestand durch Sukzession zu entwickeln. In den Gehölzbestand sind vorhandene Gehölze soweit als möglich einzubeziehen. Der Gehölzbestand soll mindestens 50% dieses Streifens einnehmen und in Abständen von 50-100 m Lücken zur Sicherung der Aussicht aufweisen.

Der übrige Teil der Fläche (Flurstücke 251-253 und 255-258) ist bis auf Gehölzgruppen und Einzelgehölze mit einem Flächenanteil von max. 20 v.H. zu entbuschen und als artenreiche Wiese zu erhalten bzw. zu entwickeln. Bei Mahd ist eine maximal zweischürige Nutzung mit erstem Schnitt ab 15.6. zulässig. 10 v.H. der gehölzfreien Fläche sind räumlich wechselnd bei der Früh- oder Spätmahd auszusparen und als Altgrasstreifen zu erhalten. Das Mähgut ist abzuräumen.

Alternativ ist die Beweidung zulässig.

Im Hang unteren Drittel der Flurstücke sind mind. 20 Obstbäume (regionaltypische, robuste Hochstamm-Obstsorten) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Einsatz von Düngemitteln oder Bioziden sowie das Abflämmen sind nicht gestattet.

6. **Fläche K2**

Die Fläche ist als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln. Dazu ist in weinbaulich genutzten Teilflächen die Nutzung aufzugeben und die Rebstöcke sind zu roden. Verbuschte Teilflächen sind zu roden. Die Fläche ist max. 2 mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.6. eines Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuräumen.
Auf der Fläche sind mindestens 18 Obstbäume (regionaltypische, robuste Hochstamm-Obstsorten) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht gestattet.

7. **Fläche K3**

Der Bestand an Laubbäumen ist zu erhalten. Die Nadelbäume sind schrittweise durch standortgerechte Baum- und Straucharten der Artenliste unter "Empfehlungen, Hinweise" zu ersetzen. Dazu ist der Nadelbaumbestand im Abstand von jeweils 2 Jahren sukzessive durch einzelstammweise Entnahme von Nadelbäumen auszulichten und die entstandenen Lücken der Eigenentwicklung zu überlassen.

8. **Fläche K4**

Die Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Hierzu ist die vorhandene Verbuschung bis auf Gehölzgruppen und Einzelgehölze zu beseitigen und in brachgefallenen Teilen eine Erstpflege durch Mahd und Abräumen des Mähgutes vorzunehmen.
In der Dauerbewirtschaftung bzw. -pflege ist bei Mahd eine maximal zweischürige Nutzung mit erstem Schnitt ab 15.6. erforderlich. Das Mähgut ist abzuräumen.
Alternativ ist die Beweidung zulässig.
Der vorhandene Streuobstbestand ist zu erhalten und zu ergänzen. Insgesamt sind mind. 15 Obstbäume (regionaltypische, robuste Hochstamm-Obstsorten) neu zu pflanzen. Von abgängigen Bäumen sind die Stämme bis zum Zerfall als wichtige Biotopstruktur zu erhalten. Verluste an Bäumen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Der Baumbestand ist bei Beweidung vor Verbiss zu schützen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Bioziden sowie das Abflämmen sind nicht gestattet.

9. **Fläche K5**

Die Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Wiese ist max. 2 mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.6. eines Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuräumen.
Der vorhandene Streuobstbestand ist zu erhalten und zu ergänzen. Insgesamt sind mind. 5 Obstbäume (regionaltypische, robuste Hochstamm-Obstsorten) neu zu pflanzen. Von abgängigen Bäumen sind die Stämme bis zum Zerfall als wichtige Biotopstruktur zu erhalten. Verluste an Bäumen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Bioziden sowie das Abflämmen sind nicht gestattet.

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

I) DACHGESTALTUNG

1. Dächer sind ausschließlich zulässig als Satteldächer, Krüppelwalmdächer, 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 38°. Für Pultdächer beträgt sie mind. 15°.
2. Ausgenommen von den Festsetzungen unter I) 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 haben eine Mindestdachneigung von 10° aufzuweisen.
3. Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Nicht glasierte Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus Metall, jeweils in dunkler Färbung – entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz).

   Zulässig sind des weiteren Eindeckungen aus Glas sowie Gründächer.
4. Dachaufbauten (z.B. Gauben etc.) 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 1/3 der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten und müssen mindestens 1,25 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.
5. Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind zulässig, soweit sie ein Maß von 40 cm, gemessen im rechten Winkel zur Fassade, nicht überschreiten.

J) GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE

1. Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:
   - Außenputz mit Farbanstrich,
   - Natursteinsichtmauerwerk,
   - sichtbare Holzkonstruktionen, wobei Gebäude in sichtbarer Rundholz-Stammbauweise ausgeschlossen sind.
2. Zulässige Fassadenverkleidungen sind des weiteren Naturstein, Schiefer, unglasierte Klinker oder Holz.

K) 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.

L) 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 größerer Grundstücksteile (mehr als 40% der Baugrundstücksfläche) sind unzulässig.
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.

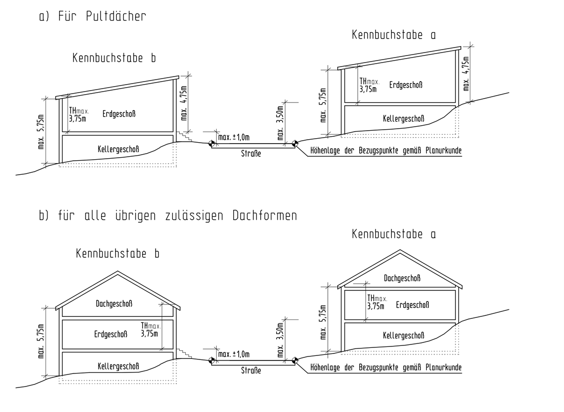
III. SATZUNG ÜBER DIE GENEHMIGUNGSPFLICHTIGKEIT VON GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung gemäß § 19 BauGB.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. **Zu Ziffer I B2):**

Systemschnitte zur Verdeutlichung der festgesetzten Gebäudehöhen:



2. **Zu Ziffer I) H 1 – wasserdurchlässige Flächenbefestigungen:**

Geeignet sind u.a. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.

3. **Nutzung von Niederschlagswasser**

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes bzw. die einschlägigen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

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

Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten:

Bäume 1. Ordnung:
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Buche (*Fagus sylvatica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), 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 Apfel- und Birnensorten (*Apfel*: Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Eifeler Rambur, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Roter Eiserapfel, Schaftsnase, Winterrambur. *Birne*: Gute Graue, Metzer Brotbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne. *Süßkirsche*: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche).

Sträucher:
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 auf privaten und öffentlichen Freiflächen):
Schwarzerle (*Alnus glutinosus*), Salweide (*Salix caprea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Gemeiner Schneeball (*Virburnum opulus*)

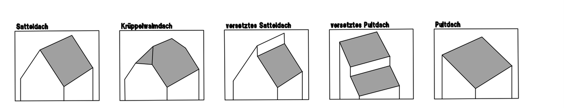
5. **Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken**

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

6. **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.

7. **Zu Ziffer II) I 1: Zulässige Dachformen**



8. **Schutz des Oberbodens**

Der Oberboden ist gem. DIN 18915 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

9. **Gräben und Böschungen**

Bei erdfeuchtem Zustand können temporäre Gräben und Böschungen bis 1,25 m Tiefe senkrecht geböscht werden. Bei Gruben bis 3 m Tiefe dürfen die Böschungswinkel 30° nicht überschreiten bzw. es ist eine Sicherung vorzunehmen.
Böschungen, die über die Bauzeit hinaus stehen bleiben, sind auf 30° abzuflachen und wegen der Witterungsempfindlichkeit zu sichern.

10. **Nutzung von Erdwärme**

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Tonschiefer und Siltsteine des Unterdevon. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

11. **Ingenieurgeologie**

Aufbauend auf das vorliegende Übersichts- und Baugrundgutachten ist den einzelnen Bauherren das Einholen einer objektbezogenen geotechnischen Beratung zu empfehlen.

12. **Altablagerung**

Die in der Planurkunde gekennzeichnete Altablagerung ist im Altlastendeponiekataster Rheinland-Pfalz unter der Nummer 235 04 085 - 204 registriert. Die formale Erfassungsbewertung durch das LfUG in Mainz hat ergeben, dass eine mögliche Gefährdung der Schutzgüter - insbesondere menschliche Gesundheit - hinsichtlich zukünftiger Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits ausgeschlossen ist.

13. **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.

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 Ortsgemeinderat Mertesdorf hat am 25.09.2002 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 18.10.2002 gem. § 2 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mertesdorf, den
Der Ortsbürgermeister

Die Bürger wurden gem. § 3 Abs.1 BauGB im Zeitraum von 25.10.2002 bis 25.11.2002 frühzeitig über die Planung unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Datum und Ort der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 18.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Mertesdorf, 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 31.10.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 06.12.2002 gegeben.

Mertesdorf, den
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat die eingereichten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in seiner Sitzung am 10.02.2003 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Mertesdorf, 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 21.02.2003 bis 21.03.2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.02.2003 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.

Mertesdorf, den
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten erneuten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in seiner Sitzung am 09.04.2003 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Mertesdorf, den
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat Mertesdorf hat am 09.04.2003 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.

Mertesdorf, 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.

Mertesdorf, den
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde

GENEHMIGT

Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vom 13.06.2003

Az.: 13 He 068

Trier, den
Im Auftrag

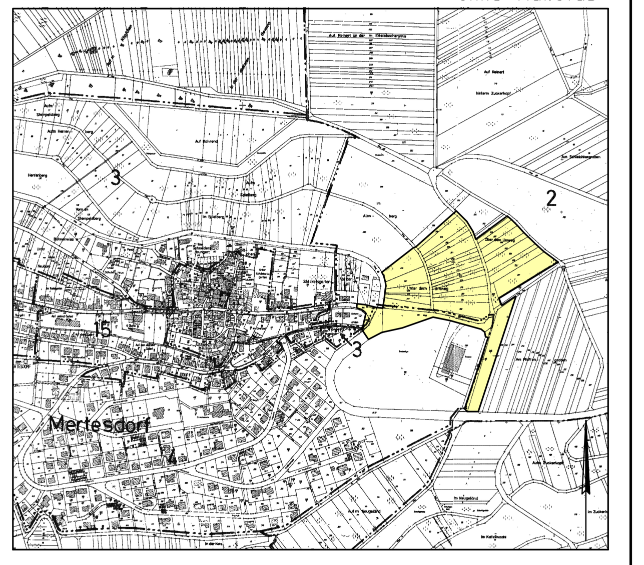
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans nebst Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 27.06.2003 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung ist gem. § 215 Abs.2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) ist hingewiesen worden.

Mertesdorf, den
Der Ortsbürgermeister

Übersichtskarte

-ohne Maßstab-



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mertesdorf, Teilgebiet "Am Johannisberg"

Plan-Nr.: 001.1	Satzungsausfertigung
Projekt-Nr.: 9494	
Maßstab 1:500	GRÜNORDNUNGSPLANUNG: KARLHEINZ FISCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
09.04.2003	
Blattgröße 89x131 cm	

BKS 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