Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osburg
Wohngebiet "Beim Kirschbäumchen, Am Obstgarten, Auf dem Bautel"
2. Änderung

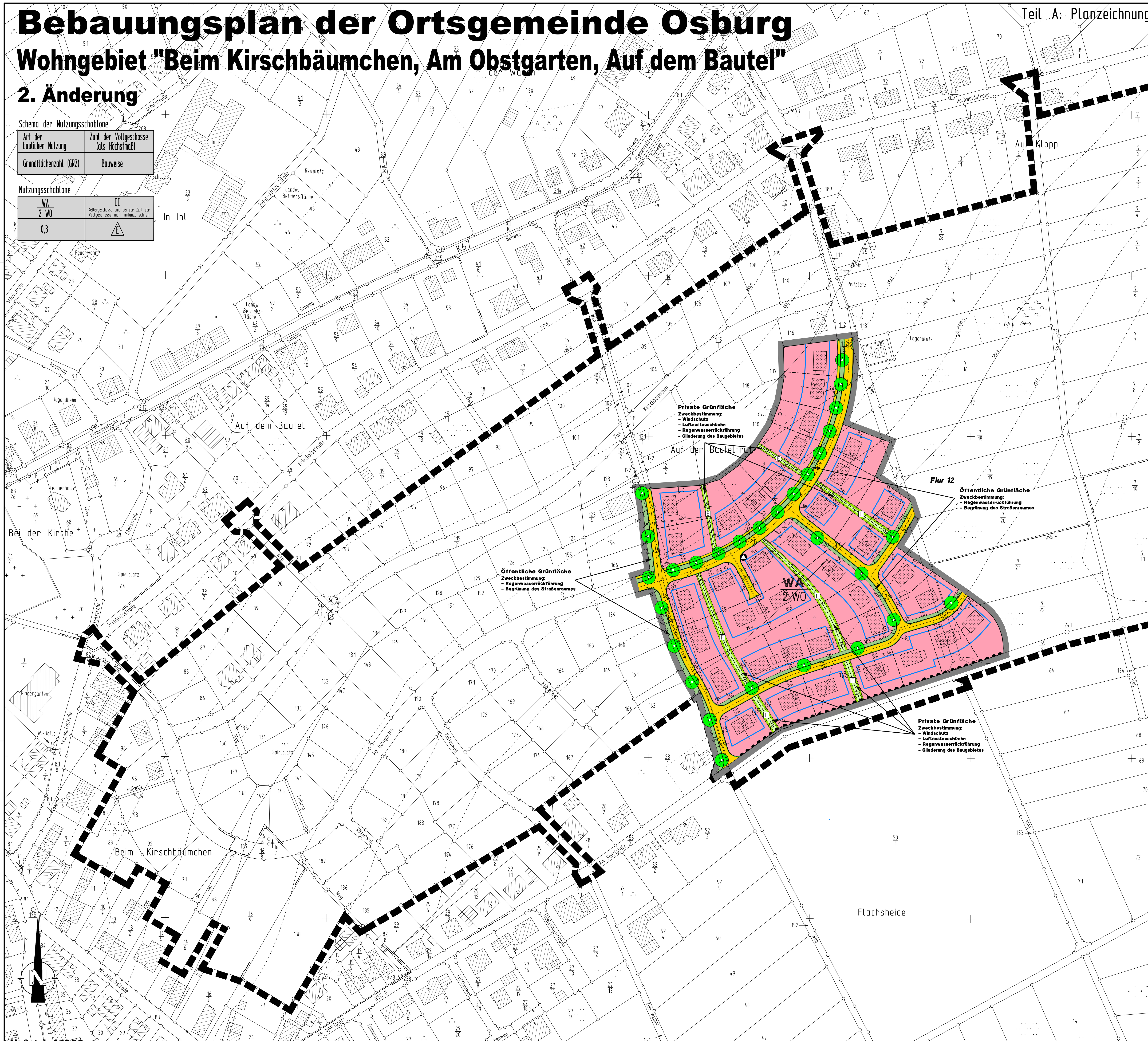
Teil A: Planzeichnung

Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Nutzungsschablone

WA / 2 WO	II Kellergeschosse sind bei der Zahl der Vollgeschosse nicht mitanzurechnen
0,3	E



Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

z.B. (WA 2Wo) — Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier: max. 2 Wohnungen pro Gebäude

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)

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

• Abfallentsorgung (Standplatz für Hausmüllsammelbehälter)

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

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.25a BauGB)

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

Anpflanzen von Einzelbäumen

Pflanztyp E = Heckenartige Gehölzpflanzung (Strauchhecken), führende Gehölze in Zweiergruppen

Pflanztyp F = Heckenartige Gehölzpflanzung (Baumhecken), führende Gehölze in doppelter Anzahl

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 05.08.1999

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Darstellung der vorgeschlagenen Gebäudeanordnung (unverbindlich)

BKS

B.K.S Stadtplanung GmbH
Maximinstraße 17 b
D-54292 Trier
Telefon: 0651 / 2 44 11
0651 / 2 44 12
Telefax: 0651 / 2 99 78

• Umweltplanung
• Städtebau
• Immissionsschutz
• Verkehrswesen
• Ortsentwicklung

Email
B-K-S @t-online.de

Fassung für Offenlegung

Plan-Nr.: 9498-001-19.02.2002

Teil B: Textliche Festsetzungen

Hinweis: Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen treten im Geltungsbereich der 2. Änderung an die Stelle der bisherigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Fassung des Satzungsbeschlusses vom 05.08.1999)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetztes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I. S. 1950), und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im WA unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Traufhöhe

Oberer Meßpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.

Am topographisch höchstgelegenen Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche darf die Traufhöhe 4,50 m nicht überschreiten.

Am topographisch tiefstgelegenen Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche darf die Traufhöhe 6,00 m nicht überschreiten.

2.2 Firsthöhe

Oberer Meßpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Als unterer Meßpunkt gilt der topographisch höchstgelegene Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche.

Die Firsthöhe darf 10,80 m nicht überschreiten.

3. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluß aller Grundstückszufahrten und –zugänge eines jeden Baugrundstückes an die öffentliche Straßenverkehrsfläche darf pro Baugrundstück zusammengenommen eine Gesamtbreite von 4,0 m nicht überschreiten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Der Straßenraum bzw. die Straßenmulden und die privaten Grünflächen sind gemäß Planzeichnung zu bepflanzen.

4.2 Die nicht überbauharen Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen und zu pflegen. Dabei sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern einheimischer Arten zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

4.3 Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist in diesen zurückzuführen (Regenwasserrückführung).

Hierzu
- ist die Versiegelung und Überbauung auf das unbedingt notwendige Maß zu minimieren;
- sind bei notwendigen Befestigungen wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden;
- ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser in flachen und begrünten Mulden mit einem Volumen von 50 Litern pro m² Dachfläche/befestigte Fläche am Ort des Anfalles, d.h. auf dem Baugrundstück bzw. im Straßenraum, zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf zurückzuführen (Versickerung, Evapotranspiration);
- ist ein Sicherheitssystem aus hintereinandergeschalteten Mulden in den durch Planzeichen festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen für etwaige Überläufe aus den privaten und öffentlichen Flächen ohne weitere Überlaufmöglichkeit aus dem Baugebiet zu schaffen.

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) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Dachform

5.1.1 Nur zulässig sind:
- Satteldächer
- Walmdächer
- Krüppelwalmdächer
- versetzte Pultdächer

Auf Nebengebäuden und Garagen sind zusätzlich Pultdächer zulässig.

5.1.2 Die Hauptfirstrichtung der Gebäude muß eindeutig ablesbar sein.

5.1.3 Aneinandergebaute Garagen müssen sich hinsichtlich Oberkante, Dachform und Dachneigung entsprechen. Dies gilt auch für aneinanderstoßende Garagen unterschiedlicher Grundstücke.

5.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 33° und maximal 45°. Dies gilt auch für Nebengebäude und Garagen.

5.3 Dachdeckung

5.3.1 Als Dacheindeckung sind nur Dachziegeln und Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler Färbung – RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blaßbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig.

5.3.2 Zusammenhängende Dächer und Dachteile müssen einheitlich in Material und Farbe gedeckt werden.

5.4 Dachaufbauten

5.4.1 Zulässig sind nur Satteldachgauben, deren max. Breite 1,20 m nicht übersteigt und die mindest. 1,50 m von den Giebelseiten entfernt sind. Ebenso zulässig sind Schleppgauben ohne Begrenzung der Breite, soweit diese ebenfalls 1,50 m von den Giebelseiten entfernt bleiben.

5.4.2 Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig.

5.4.3 Fassadenbündige Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 1/3 der Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten und müssen mindestens 1,50 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.

5.4.4 Die Dacheindeckung der Aufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen.

5.4.5 Querrechteckige (liegende) Fenster in Dachaufbauten sind unzulässig.

5.4.6 Dacheinschnitte (z.B. Loggien) sind straßenseitig unzulässig. Dachflächenfenster müssen gleichgroße Öffnungen aufweisen und in einer Fluchtlinie liegen. Sie müssen mindestens 1,50 m von den Giebelseiten entfernt sein.

5.5 Außenwände

Gemauerte Außenwände sind zu verputzen und mit einem Farbanstrich zu versehen.
Verkleidungen aus Kalksandstein und Naturklinker mit unglasierter, nicht glänzender Oberfläche sowie aus Holz sind zulässig.
Ausnahmsweise können Holzblockhäuser in voll sichtbarer Stammbauweise zugelassen werden.

6. Gestaltung der Freiflächen

6.1 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, insbesondere mit Aussagen zur Regenwasserretention und Gestaltung dieser Anlagen, auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Regenwasserrückführungsanlagen sind mit der Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren, die Begrünungen zur nächsten Pflanzperiode nach der Fertigstellung.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. Pflanzlisten

Die nachstehenden Pflanzlisten sind als Vorschläge für die zu verwendenden Arten bei den privaten Pflanzungen zu sehen. Im Hinblick auf die ökologische Aufwertung des Arten- und Biotoppotentials sollte auf die weitestgehende Verwendung der genannten dorfökologisch geeigneten Arten geachtet werden.

Listen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- Auf den **öffentlichen und privaten Grünflächen im Geltungsbereich der 2. Änderung** sollen wegen möglicher Verschattungen überwiegend Sträucher und weniger Bäume verwendet werden (max. Bäume 2.-3. Ordnung).

Artenliste zur Anlage der öffentlichen und privaten Grünflächen im Baugebiet – Landschaftsgehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	
Salix caprea	Salweide	s.o.
Prunus spinosa	Schlehe	F, (G)
Crataegus monogyna	Weißdorn	E, G
Rosa canina	Hundsrose	F, D
Corylus avellana	Hasel	F
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	(F), G, D
Sambucus racemosa	Traubenholunder	s.o.
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	F, G
Rubus idaeus	Himbeere	D
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	F, G
Rubus fruticosus	Brombeere	s.o.
Cornus sanguinea	Hartriegel	E, G

- Daneben können insbesondere auf den **privaten Grünflächen und den Baugrundstücken** auch Gartengehölze bzw. Obstbäume folgender Arten verwendet werden:

Artenliste zur Anlage der privaten Grünflächen und der unbebauten Teile der Baugrundstücke – (Bauern-) Gartengehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Syringa spec.	Flieder
Weigelia spec.	Weigelie
Rosa spec.	Strauchrosen
Deutzia magnifica	Deutzie
Malus spec.	Zierapfel
Kerria japonica	Kerrie, Ranunkelstrauch

Sortenliste zur Anpflanzungen von Obstgehölzen (für Höhenlage geeignet)

- Äpfel:
  Baumanns Renette, Bohnapfel, Goldrenette von Blenheim, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Luxemburger Renette, Maunzenapfel, Mosel-Eisenapfel, Nordhausen, Roter Eiserapfel, Schafsnase, Weißer Trierer, Wiltshire, Winterrambour
- Birnen:
  Eichbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Luxemburger Mostbirne, Nägelsches Brennbirne, Oberösterreicher Weinbirne, Pastorenbirne, Pleiner Mostbirne, Rotbirne, Schweizer Mostbirne, Siegessicher Mostbirne, Stuttgarter Geishirtle, Weilersche Mostbirne
- Zwetschen und Mirabellen:
  Bühler Zwetsche, Eifeler Mirakose, Hauszwetsche, Wangenheim
- Kirschen
  Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel
- Walnuß
  Walnuß Sämling Nr. 26
- Edeleberesche
  Rosina Edeleberesche

Im übrigen wird hinsichtlich Pflanzschemata und Pflanzgröße auch auf die Angaben im landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

2. Zu Ziffer 4.3 der textlichen Festsetzungen:

Zusätzlich sollte gesammeltes Niederschlagswasser im Hauhalt oder zur Gartenbewässerung verwendet werden (Trinkwassersubstitution).

3. Baufeldbegrenzung

Der Einsatzbereich schwerer Baumaschinen ist auf den der Straße zugewandten Grundstücksteil zu beschränken.

4. Bodenarbeiten

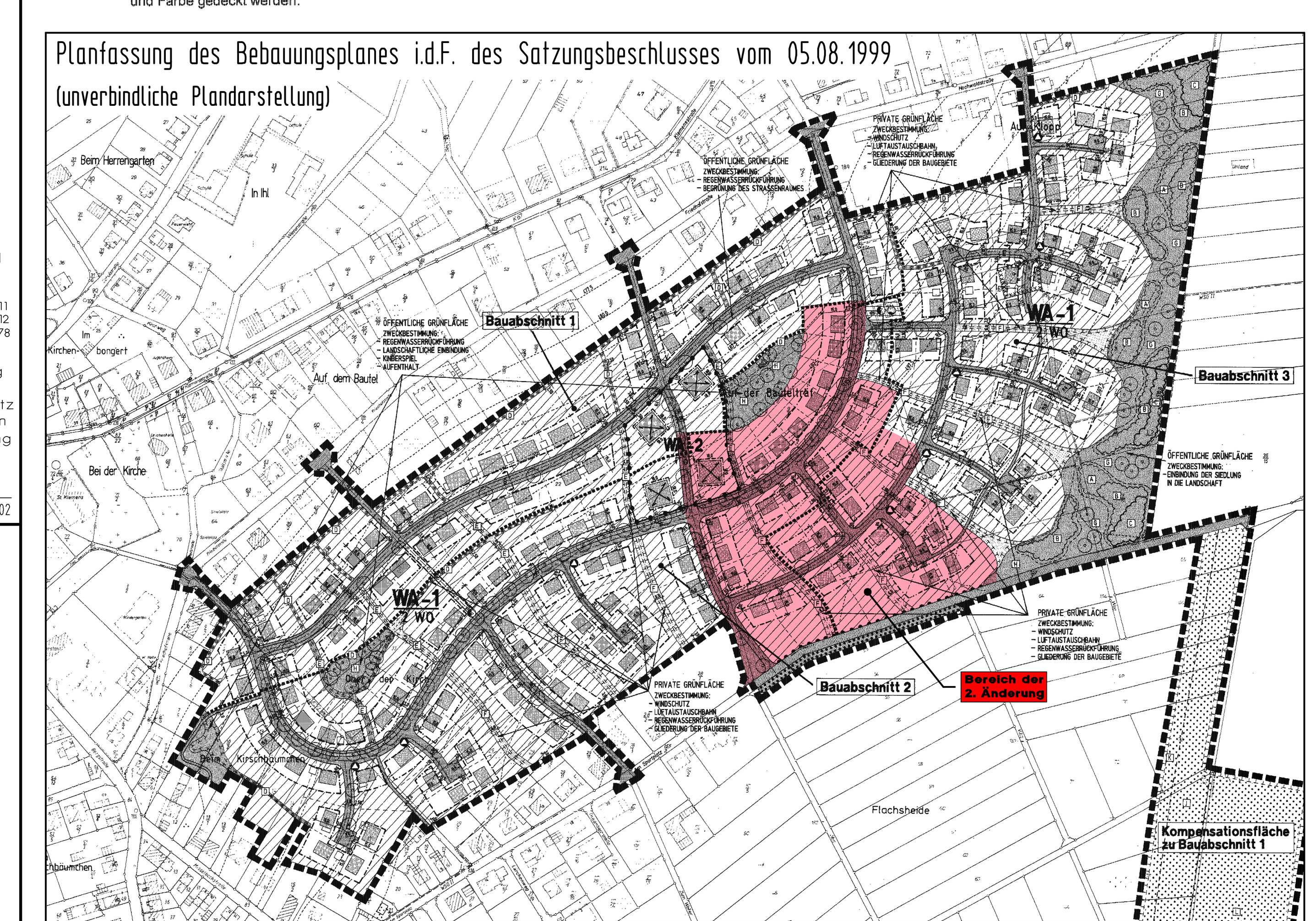
Bei allen Bodenarbeiten wird auf die Vorgaben des § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 hingewiesen.

5. Ingenieurgeologie

Auf die Beachtung der DIN 1054 wird hingewiesen.

Planfassung des Bebauungsplanes i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 05.08.1999

(unverbindliche Plandarstellung)



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in seiner aufgrund des Art. 10 Abs.1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) bekanntgemachten Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
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 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 572).
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504).
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 30. November 2000 (GVBl. S. 504).
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 2000 (BGBl. I. S.2048).
8. Wassergesetz für Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S.11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 572).

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

, den
Katasteramt

Der Gemeinderat Osburg hat am 30.10.2001 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern (2. Änderung). Der Beschluß wurde am 16.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Osburg, den 06.08.2002
Der Ortsbürgermeister

Die Bürger wurden gem. §3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 24.11.2001 bis einschließlich 07.12.2001 frühzeitig über die Ziele, Inhalte und die wesentlichen Auswirkungen der Änderung öffentlich unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Osburg, den 06.08.2002
Der Ortsbürgermeister

Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.11.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme auf die Dauer eines Monats gegeben.

Osburg, den 06.08.2001
Der Ortsbürgermeister

Dieser Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.03. bis 02.04.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.02.2002 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange, die von der Änderung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet.
Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Osburg, den 06.08.2002
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgelegten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in seiner Sitzung am 01.08.2002 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Osburg, den 06.08.2002
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Osburg hat am 01.08.2002 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Osburg, den 06.08.2002
Der Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

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

Osburg, den 06.08.2002
Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluß über die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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, ist am 09.08.2002 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes

IN KRAFT

Osburg, den 12.08.2002
Der Ortsbürgermeister