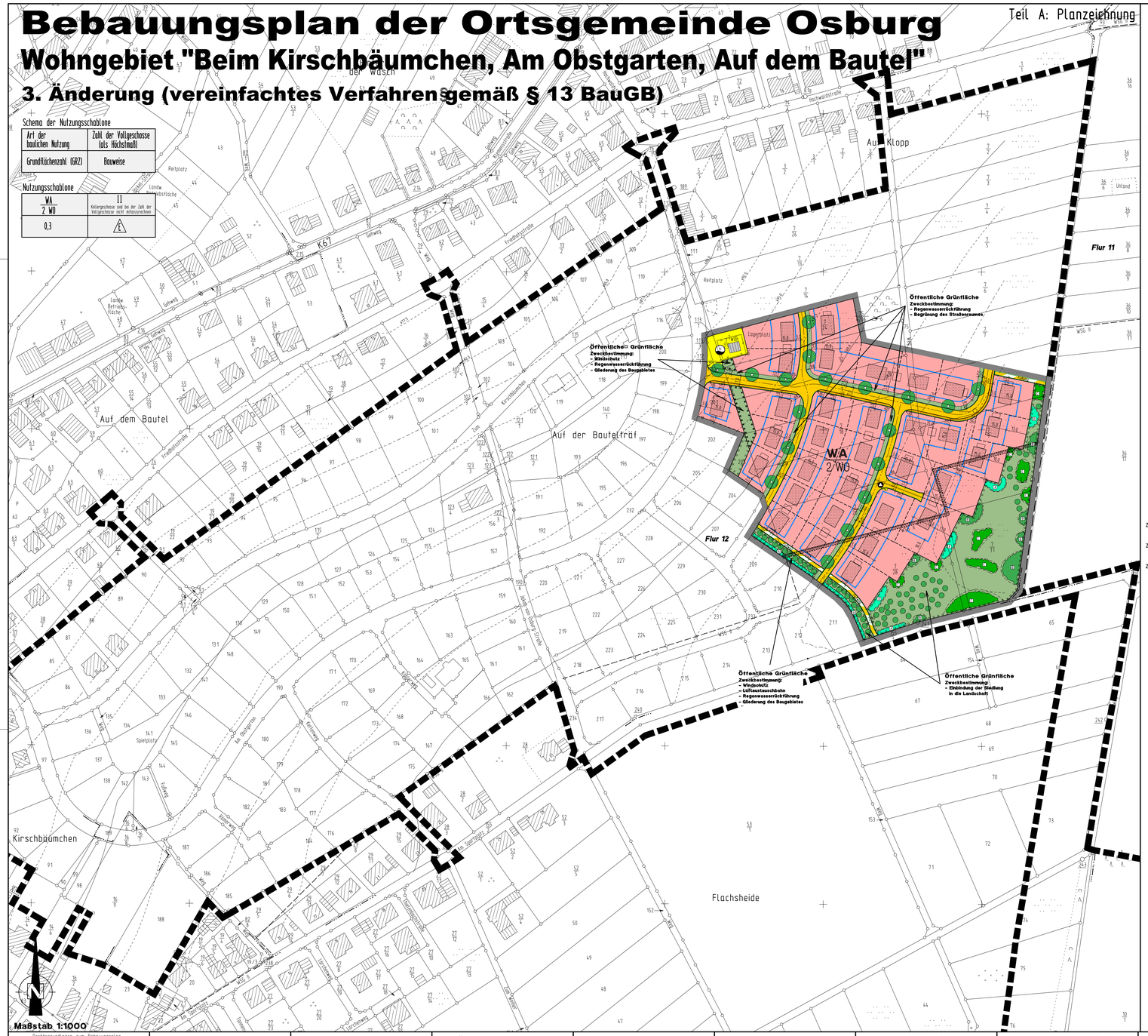
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osburg

Wohngebiet "Beim Kirschbäumchen, Am Obstgarten, Auf dem Bautel"

3. Änderung (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

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 mitzurechnen	
0,3		E	

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

z.B. WA 2 WO — 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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

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

Flächen für Versorgungsanlagen

Wasser

Abfallentsorgung (Standplatz für Hausmüllsammelbehälter)

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche 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 und 25b BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Vegetationstypen

z.B. A — Pflanztyp

z.B. A — Heckenartige Gehölzpflanzung (Baumhecken), führende Gehölze in Einzelstellung

z.B. B — Heckenartige Gehölzpflanzung (Baumhecken), führende Gehölze in Zweiergruppen

z.B. C — Heckenartige Gehölzpflanzung (Baumhecken), führende Gehölze in doppelter Anzahl

Obstwiese (Pflanzstandorte unverbindlich)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. 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)

Gebäude (Bestand)

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Trinkwasserschutzgebiet - Zone II

BKS
Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Regional- und Landesplanung
Moselweißer Str. 9
D-54292 Trier
Telefon: 0651 / 2 44 11
0651 / 2 44 12
Telefax: 0651 / 2 99 78
• Umweltplanung
• Stadtebau
• Immissionsschutz
• Verkehrswesen
• Ortsentwicklung
Mail: BKS@t-online.de
Internet: www.bks-trier.de
Plan Nr.: 94-09-001-29.01.2004

Teil B: Textliche Festsetzungen

Hinweis: Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen treten im Geltungsbereich der 3. 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 Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I. S. 2850), 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. 6 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.

2.2 Maximal sichtbare Wandhöhe

Zusätzlich zu den Regelungen unter 2.1 darf die sichtbare Wandhöhe zwischen Oberkante Gelände und Schnittpunkt Wand/Dachhaut ein Maß von 6,00 Metern an keiner Stelle überschreiten. Giebelflächen werden hierbei nicht angerechnet. Auf die Möglichkeit zum Geländeangleich z.B. durch Anschüttung oder eine Höhen versetzte Bauweise wird hingewiesen.

2.3 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.

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzenden Grundstücke hineinragen können.

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

4a.1 Die straßenbegleitenden Mulden zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind mit Bäumen und anderer Vegetation zu begrünen bzw. anzulegen. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann jeweils um maximal 5,0 Meter abgewichen werden.

4a.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind standortgerecht anzulegen und zu pflegen. Dabei sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern einheimischer und standortgerechter Arten zu bepflanzen und extensiv zu pflegen, wobei je Grundstück mindestens 2 Obstbaumhochstämme zu verwenden sind.

4a.3 Das Baugebiet ist durch Ein- und Durchgrünung gemäß Planzeichnung landschaftsgerecht neu zu gestalten. Hierzu zählt die Anlage von heckenartigen Gehölzpflanzungen, Einzelbäumen und Baumgruppen (mind. 80 Laubbäume) und Streuobst (mind. 50 Obstbäume) auf den die bebauten Grundstücke umgebenden Flächen (ca. 0,82 ha rahmendes und gliederndes Grün gemäß Planzeichnung). Dabei kommt es neben einer randlichen „Landschaftlichen Einbindung" auch auf eine mit der Höhe durchgängig gestaffelte Durchgrünung und Einbindung des Baugebiets an, die neben flächigen Elementen (Wiese, Gehölzgruppen) auch aus linearen (Baumreihen, Hecken) und punktuellen Gehölzpflanzungen besteht.

4a.4 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 Liern 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 Grünflächen für etwaige Überläufe aus den privaten und öffentlichen Flächen ohne weitere Überlaufmöglichkeit aus dem Baugebiet zu schaffen.

4b. Umsetzung und Zuordnung der landespflegerischen Maßnahmen
(§9 Abs. 1a BauGB)

4b.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baustätigkeit durchzuführen.
Die Maßnahmen zur Herstellung der Anlagen für die Regenwasserrückführung auf den Privatgrundstücken und im Straßenraum sind mit Beendigung der Baustätigkeit abzuschließen.

4b.2 Zuordnung der Kosten gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Die Zuordnung Gemeinde / Privatgrundstücke entspricht dem Flächenanteil von ca. 35 % Eingriff aus Erschließungsmaßnahmen (Straße) und 65 % aus Neuversiegelung durch Bebauung (Privatgrundstücke). Insgesamt wird von ca. 1,26 ha Neuversiegelung ausgegangen. Das Grundstück "Versorgungsfläche" (Pumpwerk) wird demnach nicht wesentlich verändert. Als Ausgangszustand werden die Biotoptypen aus der bisherigen Planung (d. h. eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz) zu Grunde gelegt.

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

6. 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.

Auf Garagen beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 25° und maximal 45°.

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 überschreitet 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 (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

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**

Der Stammumfang der anzupflanzenden Einzelbäume und führenden Gehölze soll mindestens 12-14 cm betragen. Wegen möglicher Verschattungen sollen überwiegend Sträucher und weniger Bäume verwendet werden (max. Bäume 2.-3. Ordnung). Daneben können insbesondere auf den privaten Grundstücken auch Gartengehölze bzw. Obstbäume verwendet werden.

Artenliste		
Botanischer Name	Deutscher Name	Funktion innerhalb einer heckenartigen Pflanzung
Fagus sylvatica	Buche	F
Quercus petraea	Traubeneiche	F
Quercus robur	Stieleiche	F
Betula pendula	Hängebirke	F, (G)
Sorbus aucuparia	Eberesche	F, G
Populus tremula	Zitterpappel	(P), (G)
Salix caprea	Salweide	F, (G)
Carpinus betulus	Hainbuche	F, G
Prunus avium	Vogelkirsche	F, G
Rhamnus frangula	Faulbaum	(P), G
Rubus fruticosus	Brombeere	(F), (P)
Sambucus racemosa	Traubenholunder	(P), (G), D
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	(F), (G), D
Cytisus scoparius	Besenginster	(P), (G)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	F
Alnus glutinosa	Erle	F, (G)
Crataegus monogyna	Weißdorn	F, (G)
Rosa canina	Hundsrose	F, G
Corylus avellana	Hasel	F, D
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	F, G
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	F, G
Ribus idaeus	Himbeere	D
Cornus sanguinea	Hartriegel	F, G

Zu den vorstehenden Landschaftsgehölzen kommen die folgenden Obstsorten, die auch für Pflanzungen auf privaten Grundstücken in Frage kommen.

Sortenliste zur Anpflanzung von Obstgehölzen
Äpfel:
Bauman's Renette, Bohnapfel, Goldrenette von Blenheim, Kaiser Wilhelm, Karnapfel, Luxemburger Renette, Maunzenapfel, Moselt-Eisenapfel, Nordhausen, Roter Eiserapfel, Scharforiese, Weißer Trierer, Wilferdinger, Winterrambour.
Birnen:
Bischofsirne, Gellerts Butterbirne, Luxemburger Mostbirne, Nägelsche Mostbirne, Oberbayerischer Weinbirne, Pastorenbirne, Palmer Mostbirne, Rottenburger Mostbirne, Stegesacker Mostbirne, Stuttgarter Geishirte, Weilersche Mostbirne
Zwetschen und Mirabellen:
Bühler Zwetsche, Elfeier Mirakoes, Hauszwetsche, Wangenheim
Kirschen:
Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel
Walnüsse:
Walnuss Sämling Nr. 26
Edelebereiche:
Rosina Edelbeerbsche

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

2. **Externe Kompensationsmaßnahmen**

Als externe Ausgleichsmaßnahmen ist ergänzend vorgesehen:

- Umwandlung von Fichtenforst im Gemeindewald Osburg in eine standortgerechte Bestockung oder eine Waldwiese auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,8 ha.

(Hinweis: Die Maßnahme wird mit der zuständigen Forstverwaltung abgestimmt)

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**

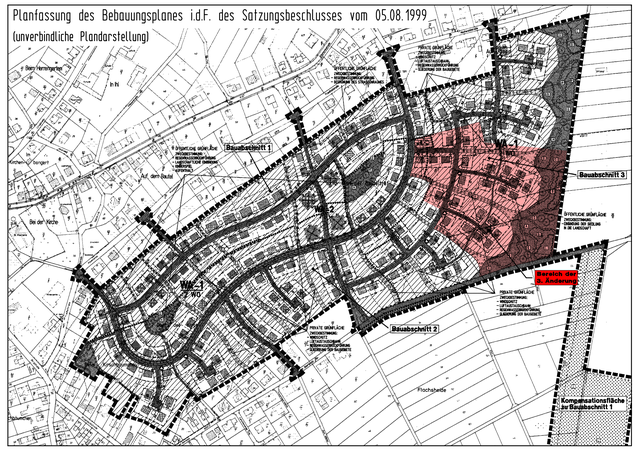
Auf die Beachtung der DIN 1054 wird hingewiesen.

6. **Trinkwasserschutzgebiet**

Ein Teil des Geltungsbereiches liegt in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes "Riveria" (Rechtsverordnung vom 09.11.1978). Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird ausdrücklich hingewiesen.

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

(unverbindliche Plandarstellung)



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

, den
Vermessungs- und Katasteramt

Der Gemeinderat Osburg hat am 27.11.2003 gem. § 13 BauGB die Durchführung der 3. Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Beschluß wurde am 11.12.2004 gem. § 2 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Osburg, den
Der Ortsbürgermeister

Dieser Änderungsentwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 19.12.2003 bis 19.01.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.12.2003 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 gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Osburg, den
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in seiner Sitzung am 29.01.2004 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis geblilligt. Es wurde mitgeteilt.

Osburg, den
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Osburg hat am 29.01.2004 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

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

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Osburg, den
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
Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluß über die 3. 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 ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes

IN KRAFT

Osburg, den
Der Ortsbürgermeister

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 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

Osburg, den
Der Ortsbürgermeister