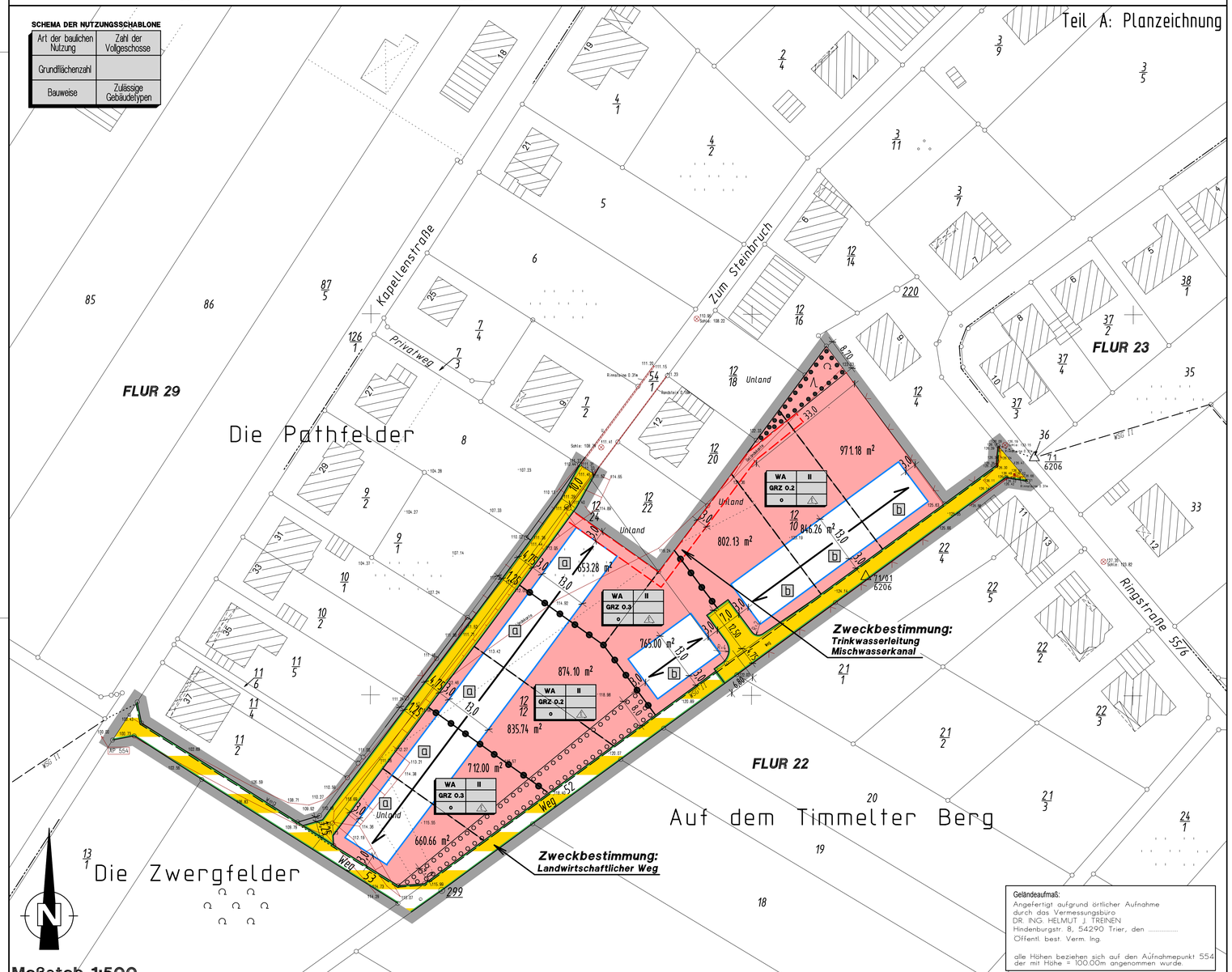
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osburg

Teilgebiet "Verlängerung der Straße Zum Steinbruch"



Geländeaufmaß:
Angefertigt aufgrund örtlicher Aufnahme durch das Vermessungsbüro DR. ING. HELMUT J. TREINEN Hindenburgstr. 8, 54290 Trier, den .....
Öffentl. best. Verm. Ing.

alle Höhen beziehen sich auf den Aufnahmepunkt 554 der mit Höhe = 100.00m angenommen wurde.

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 (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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Begünstigter: VG-Werke Ruwer)

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

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

K1 — Zuordnung textlicher Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Anpflanzen einer Hecke

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Erhaltung der Baumhecke

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planzeichen und Hinweise

Hauptfirstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

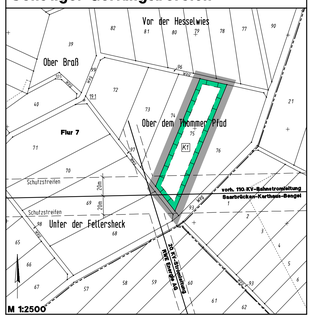
Geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)

Geländeaufmaß

Vorhandene 110 KV - Bahnstromleitung mit Schutzstreifen

z.B. a — Zuordnung textlicher Festsetzungen

Sonstiger Geltungsbereich



Teil B: Textliche Festsetzungen

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 Gesetzes 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)

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

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO.

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

1. Traufhöhe

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.
Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe des dem jeweiligen Gebäude nächstgelegenen Punktes der erschließenden Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand.

2. Firsthöhe

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.
Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe des dem jeweiligen Gebäude nächstgelegenen Punktes der erschließenden Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand.

3. Baugrundstücke mit dem Kennbuchstaben "a"

Die Traufhöhe beträgt 7,50 Meter als Höchstmaß.
Die Firsthöhe beträgt 11,00 Meter als Höchstmaß.

4. Baugrundstücke mit dem Kennbuchstaben "b"

Die Traufhöhe beträgt 4,50 Meter als Höchstmaß.
Die Firsthöhe beträgt 8,50 Meter als Höchstmaß.

5. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO darf gemäß §19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 20 vom Hundert überschritten werden.

C) Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 (5) BauNVO)

1. Zwischen Garagen und der Katastergrenze der öffentlichen Erschließungsstraße ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten.

2. Pro Wohnung sind auf den Baugrundstücken Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze nachgewiesen werden.

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

Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten, etc. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

E) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Auf der durch Planzeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige, heckenartige Gehölzpflanzung mit einem Pflanzabstand von 1m zwischen den Pflanzreihen anzulegen. Die Pflanzung hat mit einer Mischung verschiedener heimischer Gehölzarten zu erfolgen, wobei der jeweilige Anteil einer Art am Gesamtbestand maximal 20% betragen darf. Vorwiegend zu verwendende Arten gemäß Pflanzliste "Sträucher" im Teil C1. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

2. Je Baugrundstück ist ein großkroniger Laubbaum oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. Die Pflanzung von Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

F) Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Außerhalb des Baugebietes sind folgende Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchzuführen:

Auf der mit K1 gekennzeichneten Fläche (Flurstück 75 in der Flur 7 der Gemarkung Osburg) ist die ackerbauliche Nutzung im oberen Bereich aufzugeben und eine Extensivwiese zu entwickeln. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten. Auf der Fläche sind insgesamt 29 Hochstämme lokaltypischer Obstbaumsorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Hochstammpflanzung ist im Bereich der 110 kV-Bahnstromleitung einschließlich der Schutzzonen zu unterlassen.

II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

G) Außenwandflächen

Zulässig sind ausschließlich verputzte Außenwände mit Farbanstrich, Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Schiefer oder unglasierten Klinkern sowie Holzverkleidungen.

H) Dachform

Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 33° und höchstens 45° zulässig.

Abweichend von den Festsetzungen in Satz 1 sind auf
- baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und
- Carports und Garagen

geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 10° zulässig.

II Dachgauben

Dachgauben dürfen im einzelnen eine Breite von max. 2,00 m nicht überschreiten. Ihr seitlicher Abstand zur Dachaußenkante beträgt mindestens 1,25 m.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. Liste zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Gehölzpflanzungen sollten überwiegend mit heimischen und standortgerechten, züchterisch nur wenig bearbeiteten Arten erfolgen. Es werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen.

BÄUME 1. ORDNUNG		BÄUME 2. ORDNUNG	
Bergahorn	(Acer Pseudoplatanus)	Birke	(Betula pendula)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Buche	(Fagus sylvatica)	Feldahorn	(Acer campestre)
Stieleiche	(Quercus robur)	Hainbuche	(Carpinus Betulus)
Winterlinde	(Tilia cordata)	Salweide	(Salix caprea)
		Vogelkirsche	(Prunus avium)
STRÄUCHER		Wildapfel	(Malus sylvestris)
Gem. Schneeball	(Viburnum opulus)	Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Hasel	(Corylus avellana)	Zitterpappel	(Populus tremula)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Lokale Apfel- und Birnensorten	
Schlehe	(Prunus spinosa)		
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)		
Weißdorn	(Crataegus monogyna)		
div. Wildrosen	(Rosa sp.)		

2. Zu Ziffer D:

Geeignet sind Rasengittersteine, breitfugige, offenporige Pflasterungen und sonstige wasserdurchlässige Materialien. Für Stellplätze werden begrünte Befestigungen empfohlen, da hier in der Wurzelzone ein zusätzlicher Abbau von Schadstoffen erfolgen kann.

3. Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das aus der Dachentwässerung anfallende Niederschlagswasser u. a. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.

4. Schutz des Oberbodens

Der im Zuge von Baumaßnahmen veränderte Oberboden von Flächen ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen.

5. Schutz der bestehenden Gehölze

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

6. Nachbarrechtsgesetz

Bei der Bepflanzung der privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 "Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.

7. Überreste von Westwallanlagen

Das Vorhandensein eventueller Überreste von Westwallanlagen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden.

8. Bohrungen

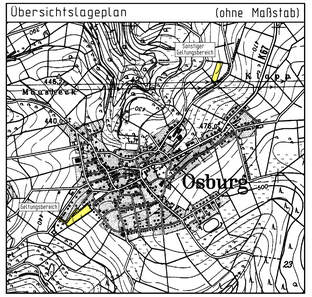
Tiefere Bohrungen, z.B. zum Bau von Erdwärmesonden, erfassen Siltschiefer und Tonschiefer des Devon. Die für die Gewinnung von Erdwärme verwendete Wärmeträgerflüssigkeit darf nicht wassergefährdend sein oder höchstens der Wassergefährdungsklasse 1 entsprechen. Die Bohrung ist im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abzudichten.

9. Baugrunduntersuchungen

Den einzelnen Bauherren wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen entsprechend den Vorgaben der DIN 4020 im Auftrag zu geben.

ICS
ICS Trebereg GmbH
Hindenburgstr. 8 a
54290 Trier
Telefon: 0651 / 9 20 41 0
Telefax: 0651 / 9 20 41 20
Internet: www.ics-trier.de
• Umweltplanung
• Landschaftsplanung
• Altlastenuntersuchung
• Fachbereich Kampfmittelbeseitigung
Trier, den 14.02.2002
Dipl.-Ing. Ralf Schmitz
Dipl.-Ing. Thomas Treibereg

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



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-Änderungsrichtline, der IVU-Richtline und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
2. Verordnung über die baulliche 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. 573)
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. 544).
6. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), in der ab 1. Mai 1983 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2000 (GVBl. S. 544)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14. May 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. December 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.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.

, den
Katasteramt

Der Gemeinderat Osburg hat am 06.09.2001 gem. §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 21.09.2001 gem. §2 Abs.1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Osburg, den
Der Ortsbürgermeister

Die Bürger wurden gem. §3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 28.09.2001 bis einschließlich 12.10.2001 frühzeitig über die Planung öffentlich unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Datum und Ort der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 21.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Osburg, den
Der Ortsbürgermeister

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange , die von der Planung berührt werden, wurden gemäß §4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
Ihnen wurde mit Schreiben vom 17.09.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 21.09.2001 bis einschließlich 22.10.2001 gegeben.

Osburg, den
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat die eingereichten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen der Bürger in seiner Sitzung am 22.11.2001 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Osburg, 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 21.12.2001 bis 21.01.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.12.2001 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 mit Schreiben vom 11.12.2001 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Osburg, 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 14.02.2002 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Osburg, den
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Osburg hat am 14.02.2002 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.

Osburg, 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.

Osburg, den
Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan vom 14.02.2002 ist am 22.02.2002 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

Osburg, den
Der Ortsbürgermeister

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß §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