Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pluwig, Ortsteil Wilzenburg
Teilgebiet "Auf Steinisch II"

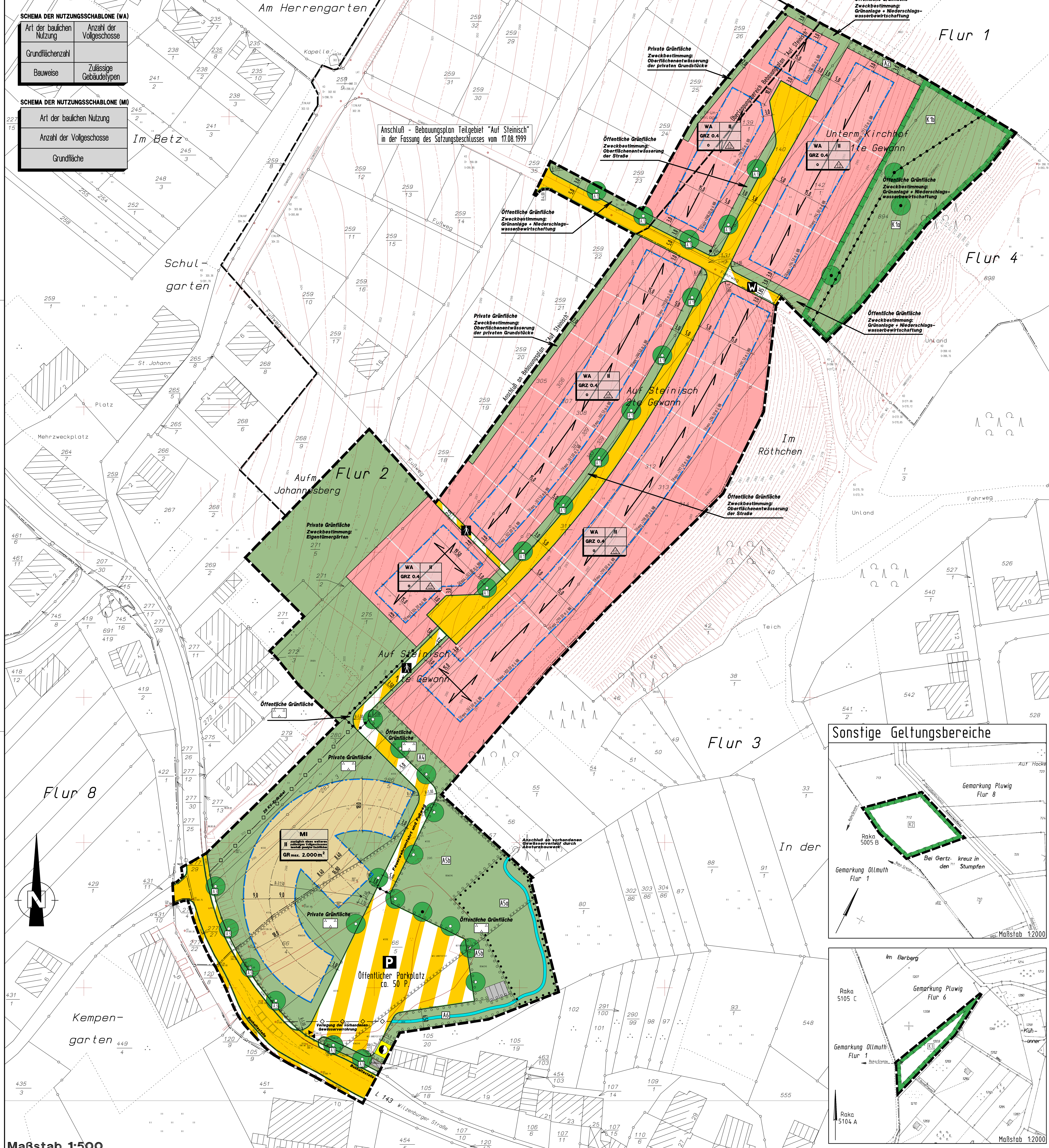
SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE (WA)

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Zulässige Gebäudetypen

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE (MI)

Art der baulichen Nutzung
Anzahl der Vollgeschosse
Grundfläche

Teil A: Planzeichnung (1. Geltungsbereich)



Planzeichenerklärung

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet

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

- z.B. GRZ 0,4 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. $GR_{max.}$ 2.000m² – Zulässige Grundfläche als Höchstmaß
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. $TH_{max.}$=301,00 m ü.NN – Höchstzulässige Traufhöhe in Metern über Normalnull

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: P – Öffentliche Parkplätze
- Fußweg
- W – Wirtschaftsweg
- Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Trafo

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- -◇-◇-◇- unterirdische Leitungen

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünfläche - öffentlich und privat (siehe Eintragung in Planurkunde)
- Zweckbestimmung: Park

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
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- z.B. K2 – Zuordnung von textlichen Festsetzungen bzl. Kompensationsmaßnahmen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Anpflanzen von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Hauptfirstrichtung
- Hauptfirstrichtung (wahlweise)

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Gelände- und Höhenaufmaß
- Bestehende Gebäude
- Kennzeichnung des Verlaufes des offenzulegenden Gewässers (genaue Lage bleibt dem durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten)

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

1. ***Allgemeines Wohngebiet (WA)***
(§ 4 BauNVO)

1.1 Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. ***Mischgebiet (MI)***
(§ 6 BauNVO)

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

B) Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. **Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche**
(§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2. **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 ***Allgemeines Wohngebiet (WA)***

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,4 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nicht weiter überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 ***Mischgebiet (MI)***

Die festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nicht überschritten werden.

3. **Traufhöhe / Firsthöhe / Oberkante**

3.1 ***Allgemeines Wohngebiet (WA)***

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

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe/Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

3.1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Maße für die höchstzulässigen Traufhöhen sind auf der Bergseite und auf der Talseite jeweils verbindlich einzuhalten.
Zusätzlich darf die sichtbare Wandfläche (Fassadenansicht) zwischen Oberkante Gelände und Schnittpunkt Wand mit Dachhaut) auf der talseitigen Traufseite ein Maß von 6,00 m sowie auf der bergseitigen Traufseite ein Maß von 4,50 m zu der in den Bauunterlagen verbindlich festgelegten späteren (angelegten) Geländeoberfläche nach Baufertigstellung nicht überschreiten.

3.1.3 Als unterer Messpunkt für die Firsthöhe / Oberkante gilt die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche in senkrechter Projektion der Firstlinie nach unten. Bei der Ermittlung des unteren Bezugspunktes ist das Höhenaufmaß der Planurkunde zu verwenden.

3.1.4 Die Firsthöhe darf 9,00 m nicht überschreiten.

3.2 ***Mischgebiet (MI)***

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

3.2.2 Als unterer Messpunkt gilt der Erdgeschoss-Fertigfußboden (EG FFB). Bei versetzter Erdgeschossebene gilt die jeweilige EG-Ebene als Bezugspunkt.
Die Höhenlage des EG FFB darf 299,00 m ü. NN nicht überschreiten.

3.2.3 Die Traufhöhe beträgt 7,00 m über EG FFB als Höchstmaß.

3.2.4 Die Firsthöhe / Oberkante beträgt 13,50 m über EG FFB als Höchstmaß.

C) Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von maximal 1,50 m.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

D) Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

nur Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Gebäude sind so zu errichten, daß eine klare Hauptfirstrichtung ausgebildet wird (Längenverhältnis Hauptfirst zu Nebenfirst mind. ≥ 60%). Eine Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig.

Auf Grundstücken, für die eine wechselnde Firstrichtung durch Planzeichen festgesetzt wurde, kann wahlweise die eine oder die andere festgesetzte Richtung als Hauptfirstrichtung angesehen werden.

E) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

nur Allgemeines Wohngebiet (WA)

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Sofern die Erschließung eines Baugrundstückes über eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Oberflächenentwässerung der Straße" erfolgt, darf der Anschluß aller Grundstückszufahrten, -zuwegungen und –zugänge sowie straßenseitig angeordneter Stellflächen eines jeden Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche zusammengenommen eine Breite von 8,00 Metern nicht überschreiten.

G) Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park" sind zweckentsprechende Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von im einzelnen 25 qm sowie Wege zulässig.

2. In der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park" sind zweckentsprechende Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (insbesondere Wege und nicht überdachte Außenterrassen) bis zu einer Grundfläche (GR) von insgesamt 500 qm zulässig.

3. In der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergärten" sind zweckentsprechende Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (insbesondere Gartenhäuser, Geräteschuppen) bis zu einer Grundfläche von im einzelnen 25 qm sowie Wege zulässig.

H) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)

1. Rückhaltung des Niederschlagswassers

1.1 Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser der Straßenflächen erfolgt muldenförmig in den durch Planzeichen zu diesem Zweck festgesetzten Flächen.

1.2 Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist einer örtlichen Rückhaltung/Versickerung zuzuführen. Pro m² versiegelter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 20 l zu schaffen. Besonders geeignet sind flache, bewachsene Mulden (Tiefe: 20 – 30 cm).
Um ein schadloses Abfließen des überschüssigen Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen zu gewährleisten, sind sämtliche Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung mit einem kontrollierten Notüberlauf an die Straßenentwässerung oder die nächst angrenzende Grünfläche anzuschließen.

1.3 Die öffentlichen Fußwege, die Stellplätze und sonstige zu befestigende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

1.4 Die Versickerung von Regenwasser sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Flächenbefestigung ist nicht zulässig auf Flächen, die im Bebauungsplan als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet wurden (Altlast gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

2. Bepflanzungsmaßnahmen und Regelungen zur Grünordnung

2.1 Pro Grundstück im allgemeinen Wohngebiet sind jeweils mindestens zwei Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 oder 2 auf den Bauparzellen zu pflanzen. Nadelgehölze zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

2.2 Zur Begrünung des Straßen- und Wegeraumes sind die zur Anpflanzung durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume als Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten (Maßnahme **A1** im Baugebiet: 12 Stck., Maßnahme **A3** entlang der L 143: 4 Stck.). Vorschläge für heimische Baumarten z.B. entsprechend Pflanzliste 2 und untergeordnet Bäume der Pflanzliste 4.

2.3 Auf der Maßnahmenfläche **A2** zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am nördlichen Gebietsrand sind zur äußeren Eingrünung des Wohngebietes Sträucher und Bäume heimischer und standortgerechter Arten zu pflanzen (Maßnahme A2: 90 m², ca. 0,8 Stck./m²). Vorschläge für Gehölzarten entsprechend Pflanzliste 1 und 3. Alternativ zu den vorgeschlagenen Straucharten können auch strauchförmige Obstsorten (z.B. Johannisbeeren, Himbeeren etc.) gepflanzt werden.

2.4 Die Maßnahmenfläche **A4** ist locker mit Gebüschgruppen zu bepflanzen (3 Gehölzgruppen à ca. 50m²) und 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Vorschläge für Gehölzarten entsprechend Pflanzliste 1 und 3.

2.5 Die verbleibende öffentliche Grünfläche am Parkplatz ist parkartig zu entwickeln (Maßnahme **A5**). Hierzu sind die gekennzeichneten Gehölze und Einzelbäume zu erhalten (Teilbereich **A5a**). In den Randzonen sind Wiesenbereiche herzustellen (Teilbereich **A5b**). Hierzu sind die Bauteile (Betonplatten, Randeinfassungen) und der Unterbau des alten Wegenetzes zu entfernen (Auskoffern), und die ehemaligen Wegeflächen mit einem Komposterde-/Sandgemisch aufzufüllen und mit einem Landschaftsrasen mit hohem Anteil an Wildblumen einzusäen.

2.6 An der südlichen Grenze ist zur Abschirmung zur Bebauung ein mindestens dreireihiger Gehölzstreifen aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 3 anzupflanzen (Maßnahme **A6**).

2.7 Die Kaltluftabflussbahn, die die Mischgebietsbebauung, den Parkplatz und die öffentliche Grünfläche berührt bzw. durchquert, ist von abriegelnder Bebauung bzw. Bepflanzung (Strauchpflanzung, Nadelholzpflanzung) freizuhalten, um Kaltluftstau in diesem Bereich und im Bereich der L 143 zu vermeiden.

3. Zuordnungsfestsetzungen / Fristen

3.1 Die landespflegerischen Maßnahmen sind zeitgleich mit den Baumaßnahmen, spätestens jedoch im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit/Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen.

3.2 Die landespflegerischen Maßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen und den Grundstückseigentümern kostenanteilig entsprechend den anrechenbaren Grundstücksgrößen zuzuordnen. Entsprechend den Anteilen von privaten Grundstücksflächen im Baugebiet (Privatgrundstücke) mit 2,13 ha und öffentlichen Erschließungsflächen mit ca. 0,41 ha (Erschließungsstraße, Wege,) werden die Kosten nach § 9 (1) 20 BauGB den Grundstückseigentümern einerseits und dem Vorhabenträger andererseits im Verhältnis von 5:1 zugeordnet (vgl. § 135 a-c BauGB).

3.3 Die Kosten für die Durchführung und Unterhaltung der Maßnahmen A3, A4, A5 und A6 werden allein dem Träger der Senioreneinrichtung zugeordnet

I) Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der sonstigen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (externe Kompensationsmaßnahmen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Die mit **K1** bezeichnete Fläche (Flur 4, Parzelle 894) ist auf der Teilfläche **K1a** der natürlichen Sukzession zu überlassen und auf der Teilfläche **K1b** extensiv als Grünland zu nutzen.

2. Die mit **K2** bezeichnete, ackerbaulich genutzte Fläche (Flur 8, Parzelle 712) ist mit vor Ort gewonnenem Saatgut aus artenreichen, mageren Grünlandbeständen (Eingriffsfläche) einzusäen. Heumulchansaat mit Mulchgut von benachbarten Flächen ist möglich. Entlang der westlichen und östlichen Parzellengrenze sind hangparallel 3-5-reihige Gebüschinseln bzw. Heckenstrukturen zu pflanzen. Als Gehölze sind bestandsbildend Besenginster (Sarothamnus scoparius), Schlehe (Prunus spinosa) und Brombeere (Rubus fruticosus) zu pflanzen, ergänzt durch Gehölze entsprechend Pflanzenliste 3.

3. Die mit **K3** bezeichnete Fläche (Flur 6, Parzelle 1209) ist in ihrer Nutzung zu extensivieren und dauerhaft zu erhalten. Entlang der nordwestlichen Parzellengrenze sind hangparallel 3-5reihige Gebüschinseln bzw. Heckenstrukturen zu pflanzen. Als Gehölze sollen bestandsbildend Besenginster (Sarothamnus scoparius), Schlehe (Prunus spinosa) und Brombeere (Rubus fruticosus) gepflanzt werden, ergänzt durch Gehölze entsprechend Pflanzenliste 3.

4. Die Flächen **K1b**, **K2** und **K3** sind als Grünland nutzbar, unterliegen jedoch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingeschränkter Nutzung (entsprechend FUL, Grünlandvariante 2). Unzulässig sind:

- Düngung
- Pflanzenschutzmittel
- Entwässerungsmaßnahmen und Veränderungen des Bodenreliefs
- Bei Dauerweidenutzung mehr als 1,0 RGV je Hektar, bei einem Weidegang mehr als 3,0 RGV je Hektar.
- Die Fläche in der Zeit vom 1.11. bis 15.6 zu bearbeiten oder zu mähen und in der Zeit vom 15.11. bis 1.6. zu beweiden.

Die randlichen Hecken- und Gebüschpflanzungen sind in regelmäßigem Abstand (ca. alle 10 - 15 Jahre) abschnittsweise auf den Stock zu setzen bzw. stark zurückzuschneiden.

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

J) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Holzblockhäuser in voll sichtbarer Naturstammbauweise sind nur zulässig in Kantholzbalkenbauweise.

K) Gestaltung der Dächer

1. Dachform / Dachneigung / Dachüberstand

1.1 ***Allgemeines Wohngebiet (WA)***

Zulässige Dachform für Hauptgebäude: Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach

Zulässige Dachneigung: 25° - 45°

Zulässiger Dachüberstand an Traufe und Ortgang: 15 - 40 cm

1.2 ***Mischgebiet (MI)***

Zulässige Dachform: Ausschließlich Mansarddach

Zulässige Dachneigung: 25° - 45°, im Bereich der Mansarde auch ≥ 45°

Zulässiger Dachüberstand an Traufe und Ortgang: 15 - 40 cm

2. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler Färbung entsprechend 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. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer (Gründächer) sowie Eindeckungen aus bewittertem Zink.
Teile des Daches (max. 30 % der jeweiligen Dachfläche) können in Glas ausgeführt werden, wobei die in Glas aufgelöste Fläche 1/3 der kompletten Dachfläche nicht überschreiten darf.

3. Dachaufbauten

3.1 Zulässig sind nur Einzel-Satteldachgauben und Einzel-Schleppgauben, deren maximale Breite 2,00 m nicht übersteigt und die mindestens 1,50 m von den Giebelseiten und zueinander entfernt sind.
Dachgauben an einem Gebäude sind nur gleichartig bzgl. Form, Konstruktion und Ausbildung zulässig.

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

3.3 Fassadenbündige Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 1/3 der zugehörigen Fassade (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) nicht überschreiten und müssen mindestens 1,50 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.

3.4 Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen.

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, wobei ein Neigungsverhältnis von steiler als 1:2 nicht zulässig ist.

Ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch 0,5 – 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.

2. Flächenhafte Anhebungen und 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 von1,50 m sind diese mit mindestens 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

M) Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m und nur als lichtdurchlässige Drahtgeflecht-, Eisengitter oder Holzzäune sowie als Laubhecken zulässig.
Mauern zur Grundstückseinfriedung sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m und nur in Natursteinbauweise, mit Natursteinverblendung, als verputzte oder begrünte Mauern zulässig.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. Vorschläge für zu pflanzende Gehölzarten

Pflanzliste 1: Obstbaum-Hochstämme
Apfelsorten: Luxemburger Renette, Bismarckapfel, Cox-Orange Renette, Danziger Kantapfel, Winterrambour, Winter-Goldparmäne, Rheinischer Bohnapfel, Jakop Lehbel
Birnensorten: Blumenbachs Butterbirne, Köstliche von Charneu, Sivenicher Mostbirne, Clapps Liebling, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne;
Kirschen: Hedelfinger, Schattenmorelle, Schneiders späte Knorpelkirsche
sonstige geeignete Obstbäume: Hauszwetsche, Wagenheims Frühzwetsche

Pflanzliste 2: Bäume
Eberesche (Sorbus aucuparia), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Walnuß (Juglans regia), Vogelkirsche (Cerasus ((Prunus) avium), Obsthochstämme laut Pflanzliste 1.

Pflanzliste 3: Sträucher
Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher und Wolliger Schneeball (Viburnum opulus, V. lantana), Hasel (Corylus avellana), Liguster (Ligustrum vulgare, giftig), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Sal-Weide (Salix caprea), Purpurweide (Salix purpurea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Pflanzliste 4: nicht heimische Laubbäume für Straßenrandbepflanzung
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Rotdorn (Crataegus laevigata), Zierapfel (Malus in Sorten), Speierling (Sorbus domestica)

2. Zu Ziffer H 1.1.:

Die parallel zu den Verkehrsflächen verlaufenden Gräben sollten als Muldengräben ausgebildet werden, die Tiefe sollte 40 cm nicht überschreiten. Kreuzungen mit den Verkehrsflächen sollten in Form von Pflasterrinnen erfolgen, da diese einfacher und kostengünstiger herzustellen bzw. zu unterhalten sind.

3. Zu Ziffer H 1.2.:

Zur Speicherung des unbelasteten Dachabflusses als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird auf allen Grundstücken die Anlage von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von 3 - 6 m³ empfohlen.
Dabei ist eine klare Trennung von Brauch- und Trinkwasserversorgung zu berücksichtigen. Anlagen zur Brauchwassernutzung sind beim zuständigen Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

4. Zu Ziffer H 1.3.:

Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten etc. geeignete Beläge sind beispielsweise offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.

5. Schutz des Bodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben. Der abgeschobene, fruchtbare Oberboden sollte, sofern die Möglichkeit besteht, während der Bauphase ausschließlich auf Ackerflächen zwischengelagert werden und später auf die unbebauten Grundstücksflächen aufgetragen werden.

6. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

7. Bergbau / Hydrogeologie / Ingenieurgeologie

In der Gemarkung Pluwig ist mit Relikten des Altbergbaus zu rechnen. Aus diesem Grund lassen sich, im Falle eines ehemals untertägigen Abbaues, Auswirkungen (z.B. Bodensetzungen und Tagesbrüche) nicht ausschließen.

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:

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.

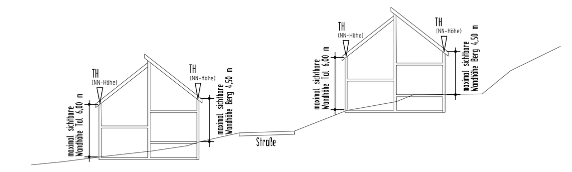
Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

8. Schutzzonen zu festgesetzten Leitungen

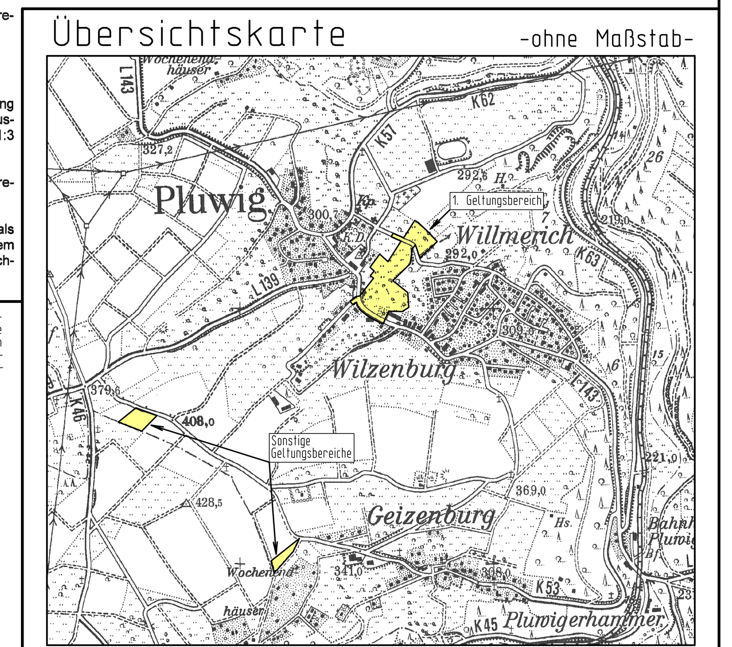
Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Erdkabeltrasse ist eine 1m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss.

Dasselbe gilt für die geplante Transformatorenstation im Umkreis von 2 m.

9. Systemschnitt zur Verdeutlichung der festgesetzten Gebäudehöhen



Übersichtskarte -ohne Maßstab-



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 Pluwig hat am 27.11.2001 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.* Der Beschluß wurde am 28.03.2003 gem. § 2 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

* Am 21.02.2003 wurde der Planentwurf durch den Gemeinderat gebilligt.

Pluwig, den
Der Ortsbürgermeister

Die Bürger wurden gem. § 3 Abs.1 BauGB im Zeitraum von 04.04.2003 bis 05.05.2003 frühzeitig über die Planung unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Datum und Ort der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 28.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Pluwig, 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 26.03.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 05.05.2003 gegeben.

Pluwig, den
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat die eingereichten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in seiner Sitzung am 20.05.2003 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Pluwig, 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 06.06.2003 bis 07.07.2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.05.2003 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.

Pluwig, den
Der Ortsbürgermeister

Der Ortrsgemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten erneuten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in seiner Sitzung am 08.07.2003 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

Pluwig, den
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat Pluwig hat am 08.07.2003 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.

Pluwig, 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.

Pluwig, den
Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 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 Bebauungsplan

IN KRAFT

Pluwig, 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.

Pluwig, den
Der Ortsbürgermeister

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pluwig, Ortsteil Wilzenburg
Teilgebiet "Auf Steinisch II"

Plan-Nr.: 001.1	**Fassung für Satzungsbeschluß**
Projekt-Nr.: 9455	
Maßstab 1:500	GRÜNORDNUNGSPLANUNG: FÖA LANDSCHAFTSPLANUNG
08.07.2003	
Blattgröße 85x140cm	Auf der Redoute 12 54296 Trier Tel. 0651/91048-0 Fax. 0651/91048-50

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