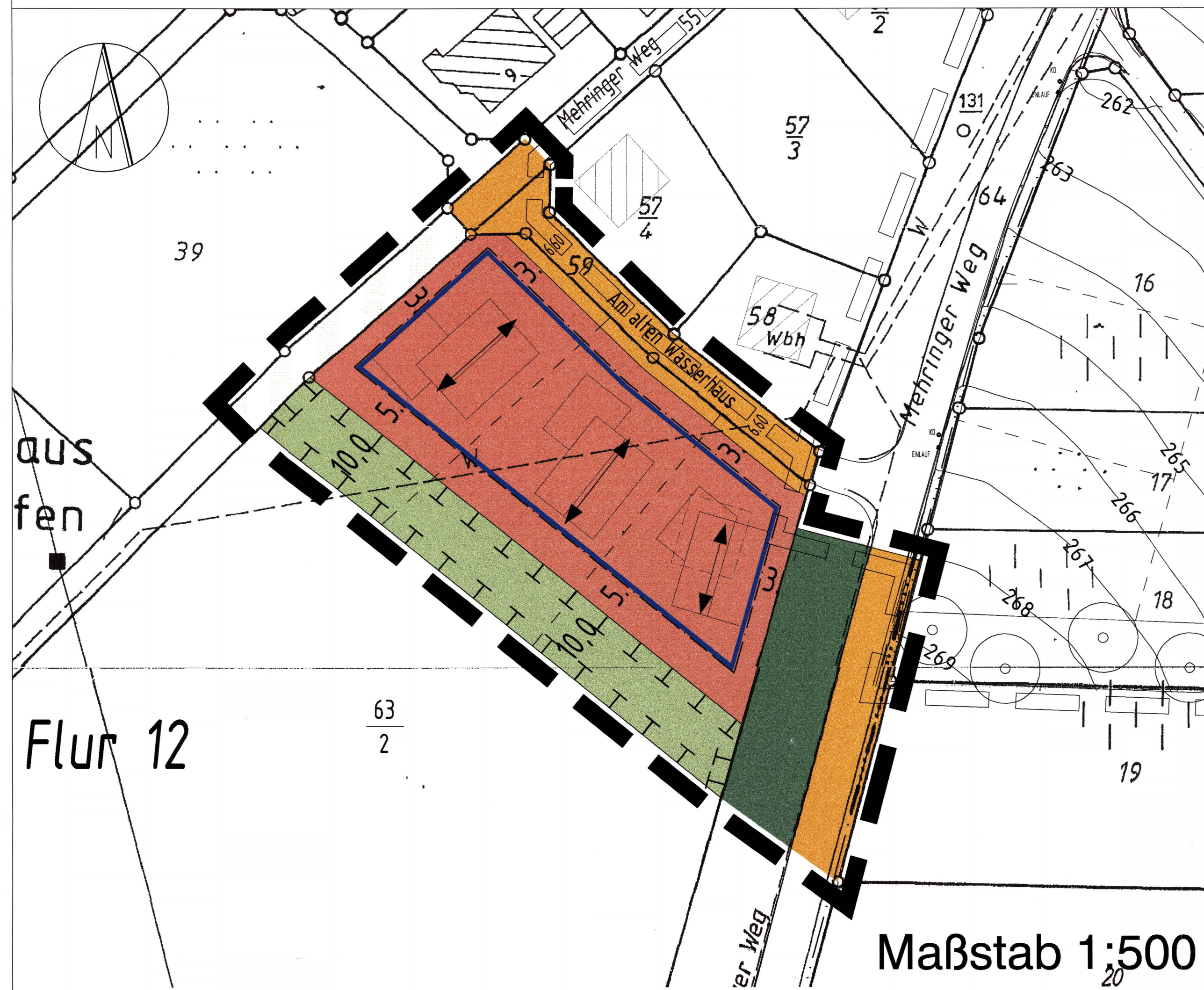


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE BEKOND

Teilgebiet "Am alten Wasserhaus"



NUTZUNGSSCHABLONE

WA	2 Wo
II	E
0,3	0,6

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B.

WA
2 Wo

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.
maximale Firsthöhe
maximale Traufhöhe

II
FH max
TH max

Füllschema der Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL

BAUWEISE
GESCHOSS-
FLÄCHENZAHL

Bauweise, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

E
H
H

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Wirtschaftsweg

ww
H
H

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

H
H

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

H
H
H

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des bestehenden Bebauungsplanes (H)
Hauptflurstück

H
H
H

Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Rhld.-Platz.

H
H
H

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Art der Nutzung
Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 2 BauNVO.
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Nutzungen nach § 4(2)3 sowie Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind unzulässig.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO
Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt.
- Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Die Gebäudestellung ist durch Darstellung einer Hauptflurstückung festgesetzt. Die Gebäude sind gem. § 9(1)2 BauGB hierzu mit einer maximalen Abweichung von +/- 25° auszurichten.
- Die in den Schemaschnitten dargestellten Trauf-, Firsthöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.
Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OK/FEG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m, gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt (vergleiche Schemaschnitte).
- Kellergaragen sind gem. § 9(1)4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampe eine Neigung von max. 15% nicht übersteigt.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

- Dachform
Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walmen- und Krüppelwalm sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Weiterhin zulässig sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° sowie Kombinationen mit Flachdächern.
Ab einer teilweise sichtbaren Wandhöhe von mehr als 6,00 m – gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut – sind Dachaufbauten (Dachgauben) Quergiebel oder Zwerchhäuser nur auf der talabgewandten Gebäudeseite zulässig. Die Addition der Gaubenhöhen darf max. 50% der Traufhöhe je Gebäudesite betragen. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,50 m.
Zwerchhäuser und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten und müssen mind. 1,50 m von der freistehenden Giebelwand entfernt sein.
- Geneigte Dächer sind gem. § 5(1) V.m. § 88(6) LBauO aussch. in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Pfannen in grauem Farbton (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig.
Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB für begrünte Dächer und Solaranlagen zulässig.
- Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO ausschließlich Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen zulässig. Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.
- Abgrabungen oder Aufschüttungen sind gem. § 88(6) LBauO bis zu einer Höhe von 1,50 m in Form beplanzelter Böschungen, begrünter Mauern oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 1,0 m zulässig. Böschungen und Anschlagungen sind in wechsellagernden Neigungen von 1:3 bis 1:2 zulässig. Bei Fels- oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
Je Wohneinheit sind gem. § 88(1), Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
- Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO ausschließlich Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen zulässig. Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)25 BauGB

- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
- In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine dreieckige Baum- und Strauchhecke mit heimischen, standortgerechten Arten zu entwickeln (siehe Liste im Anhang) Pflanzdicke: 1 Baum/15 m, 1 Strauch/1,5 m. Die nicht beplanten Flächenanteile sind als extensiv gepflegter Gras- und Krautsaum zu entwickeln.

D) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB

- Sämtliche Kompensationsmaßnahmen werden den privaten Grundstücken zugeordnet. Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind mit der Bezugsmöglichkeit der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens innerhalb von zwei Jahren, herzustellen. Die Pflanzungen sind in einem Freiflächengestaltungsskizzenplan mit Bauantrag nachzuweisen.

Hinweise

- Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergründung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Ein Anschluß von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Gemäß der Satzung der VG Schweich ist das aus der Dachentwässerung und von befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Maßgeblich für Art und Umfang der Rückhaltmaßnahmen sind die Vorgaben der Satzung der VG Schweich. Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.
Die Ableitung des Notüberlauf erfolgt in die bereitgestellten Anlagen der VG-Werke.
Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:
Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
- Das DöSchPHG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
- Bei Anpflanzungen ist das Nachbarrecht von Rh-Pf zu beachten.
- Wegen der Nähe zum Hochbehälter ist davon auszugehen, daß der erforderliche Versorgungsdruck nicht ausreichend ist. Falls der Druck nicht ausreicht, sind die Gebäude vom Eigentümer mit Druckerhöhungsanlagen auszustatten.

Anhang

Bäume

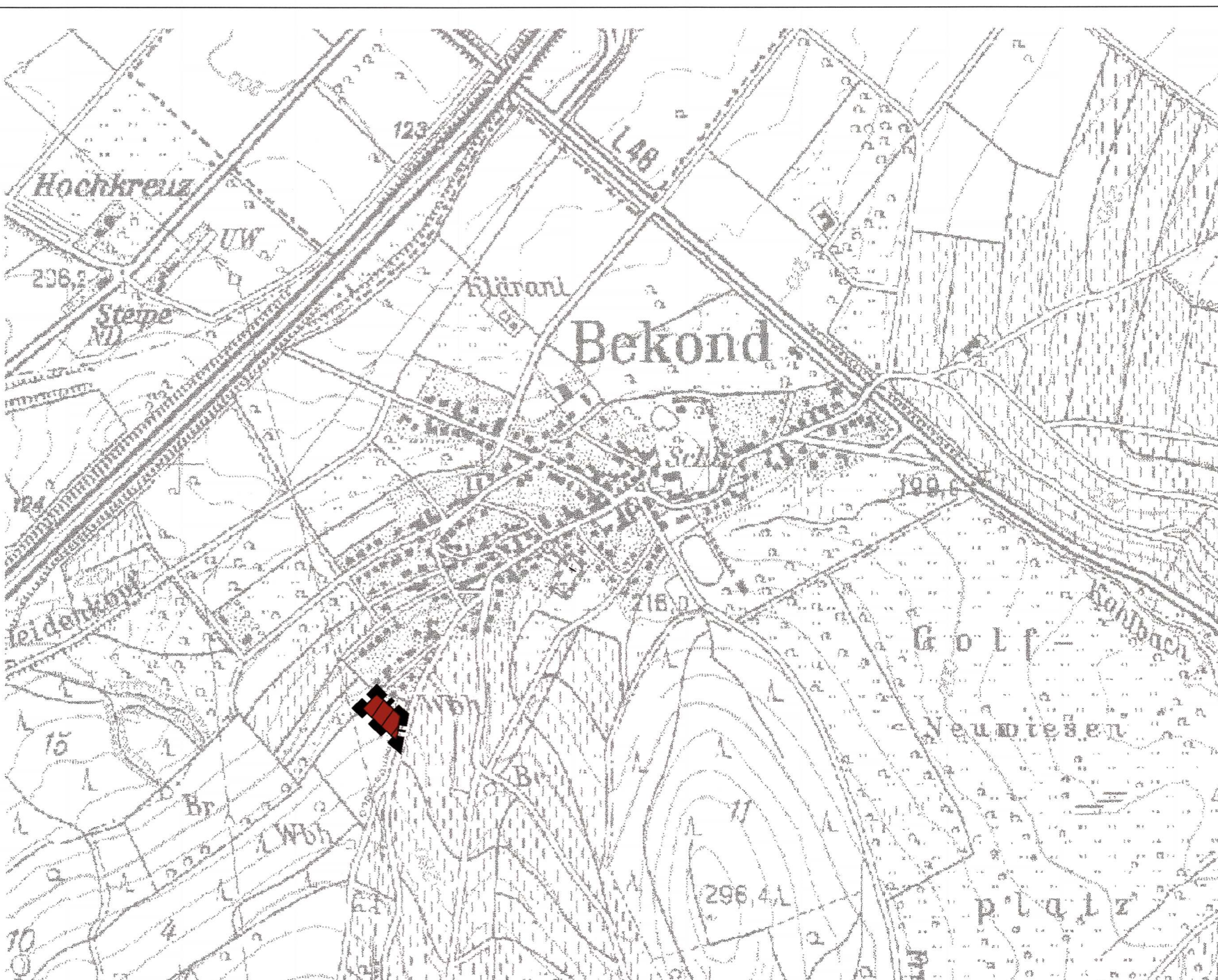
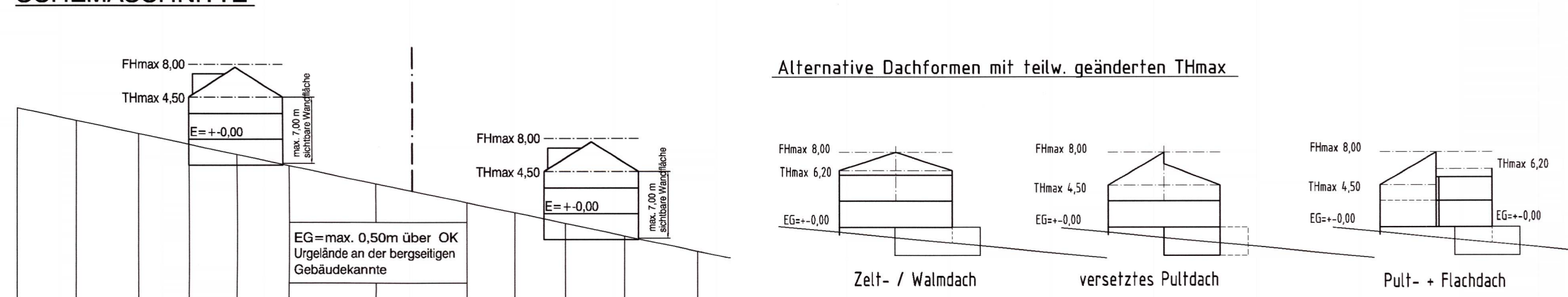
Carpinus betulus Fraxinus excelsior Fagus sylvatica Prunus avium Quercus petraea Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia europaea Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Castanea sativa Quercus petraea hochstämmige Obstbäume: Malus, Pyrus, Prunus, Juglans regia	Heinbuche in Sorten Esche Rothbuche Vogelkirsche Traubeneiche Eberesche Linde i.S. Feldahorn Spitzahorn i.S. Bergahorn i.S. Eskkastanie Traubeneiche regional typische Sorten z.B. Winterambour, Fleischer, Mostbirne, Boskoop, Nagelsches Birne, Hauszwetschge, Roter Trierer, Nancy Mirabelle
---	--

Sträucher

Cornus sanguinea Corylus avellana Rosa canina Rosa multiflora Rosa glauca Rosa rubiginosa Salix caprea Sambucus racemosa Populus tremula Lonicera xylosteum Ligustrum vulgare Crataegus monogyna Berberis vulgaris Ribes alpinum Berg-Johannisbeere Cornus mas Viburnum lantana Amelanchier ovalis	Hartriegel Hasel Hundsrose Boschrose Hechtrose Weinrose Salweide Roter Holunder Espe Heckenkirsche Liguster Weißdorn Berberitze Berg-Johannisbeere Kornelkirsche Wolliger Schneeball Felsenbirne
---	--

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:
Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, SU 14 - 16
Heister: 2xv, 200 - 250
Sträucher: 2xv, 150 - 200

SCHEMASCHNITTE



Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3310).
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1980 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.04.1982 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanVVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.30).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I Seite 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1885).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau EAG Bau) vom 21.06.2006 (BGBl. I S. 1818).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2005 (GVBl. Seite 2251).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 90).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.03.2006 (GVBl. Seite 57).

Der Gemeinderat Bekond hat am 13.12.2007 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

Bekond, den 13.12.2007
Gemeindeverwaltung

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

den
Vermessungs- und Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene und Umlegungs-/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

den
Vermessungs- und Katasteramt

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekun-

Bekond, den 13.12.2007
Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Bekond hat am 01.10.2007 gem. §2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 01.10.2007 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Bekond, den 01.10.2007
Gemeindeverwaltung

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Bekond, den 01.10.2007
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.10.2007 bis 21.11.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.10.2007 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Bekond, den 22.10.2007
Gemeindeverwaltung

Mit der Bekanntmachung vom 22.10.2007 wurde der Bebauungsplan

Bekond, den 22.10.2007
Gemeindeverwaltung

Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser:

BÜROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER SRL ARCHITEKT
MAARSTR. 25 • T. 24026 • F. 24028

BÜRO FÜR LANDESPFLEGE

EGBERT SCHNITZ, DPL, ING.
LANDSCHAFTSARCHITECT UGA
MOOSSTRASSE 14
54440 NOLL
TELEFON 06502 / 99031
TELEFAX 06502 / 99032

Stand: 18/12/2007

Gemarkung Bekond, Flur 12

Auszug aus der Flurkarte, Stand: Oktober 2007, Vermessungs- und Katasteramt Trier

BEKOND "Am alten Wasserhaus"