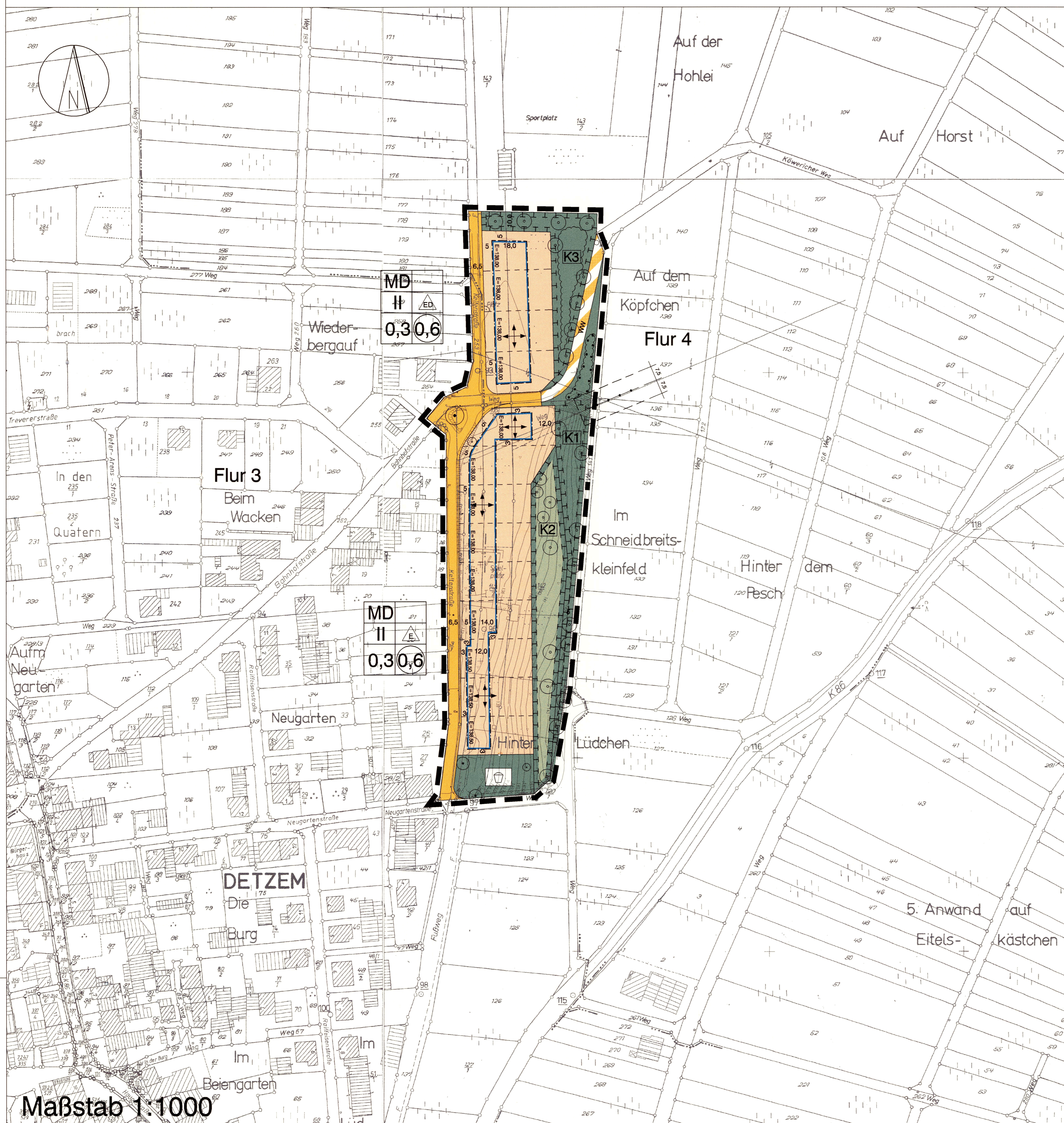
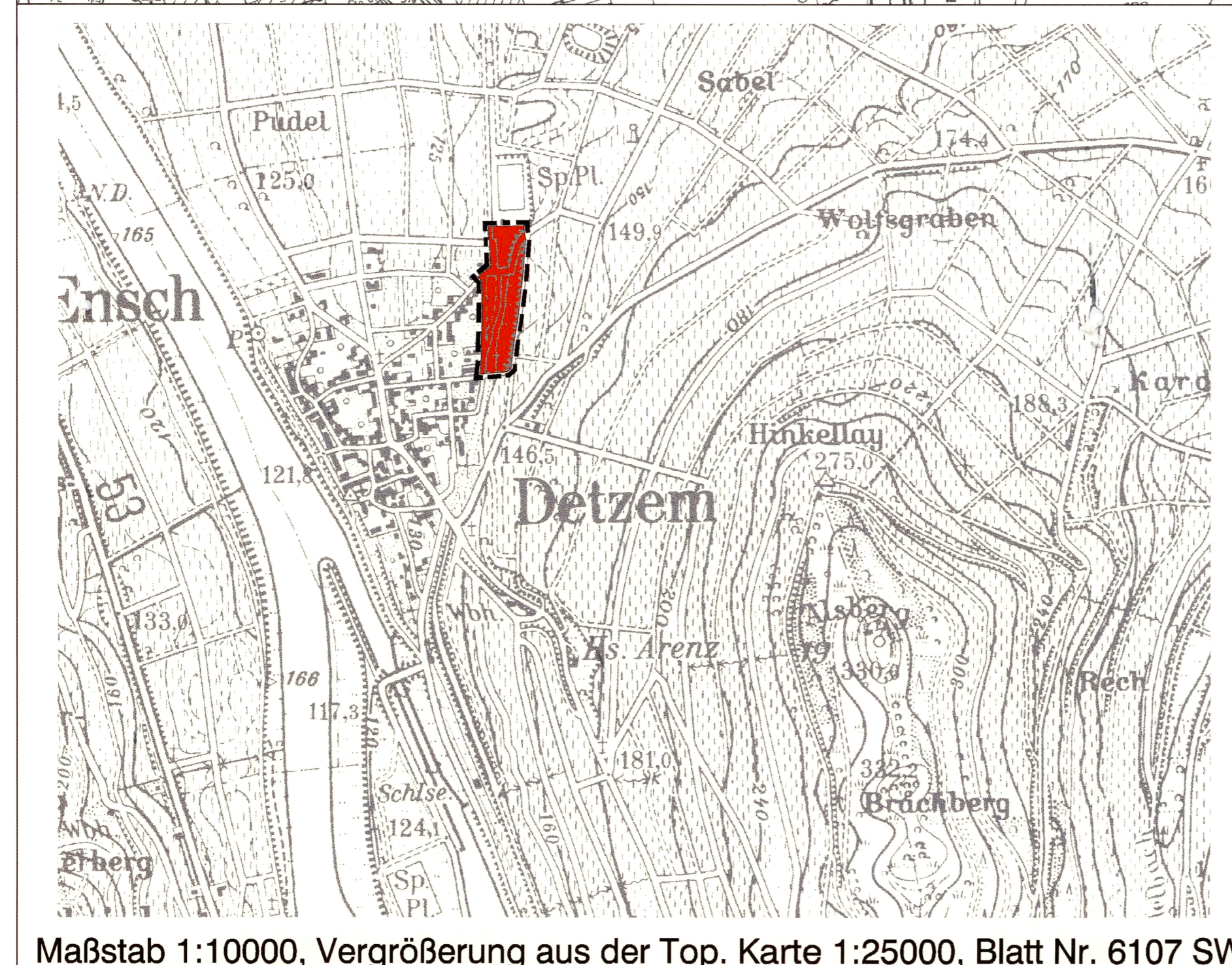


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE DETZEM

## Teilgebiet "Keltenstraße"



Maßstab 1:1000



Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000, Blatt Nr. 6107 SW

Gemarkung Detzem, Flur 3 und 4

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. Planz 90  
Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung **MD**  
Dortgebiet

Maß der baulichen Nutzung **II**  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.

| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | BAUWEISE         |
|---------------------------|---------------------------|------------------|
| GRÜNLÄCHENZAHLEN          | GESCHOSSZAHLEN            | GRÜNLÄCHENZAHLEN |

**Bauweise, Baugrenzen**  
nur Einzelhäuser zulässig  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenzen  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

**Verkehrflächen**  
Stellenverkehrsfläche  
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung  
Wirtschaftsweg

**Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche  
Private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Spielplatz

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

**Maßnahmen-Nr. (s. tabell. Festsetzungen)**  
Anpflanzen Einzelbaum  
Erhalten Einzelbaum  
Erhalten Gehölz

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
Vorhandene Geländeoberfläche über NN  
Festsetzung wahlweise festgesetzt  
Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen)  
Schutzstreifen der 20 kv Freileitung

**Bestandsangaben**  
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Hhd.-Platz.

### Textliche Festsetzungen

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 BauNVO i.V.m. BauNVO
- Gemäß § 1(5) BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt. Es sind ausschließlich die aufgeführten Nutzungsarten zulässig.
  - Generell zulässig sind gem. § 1(5) BauNVO Nutzungen nach § 5(2), 3 und 7 BauNVO („Dorfgebiet“ (MD))
    - Wirtschaftsflächen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
    - sonstige Wohngebäude
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Es sind gem. § 9(16) BauNVO nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
  - Bei Ermittlung der Geschosshöhe (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschließl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen. GRZ-Überschreitungen gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.
  - Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschossfußbödenhöhen über NN werden gem. § 18(1) BauNVO i.V.m. § 10 BauNVO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
  - Die Stellung der Gebäude ist gem. § 9(12) BauNVO durch Angabe der Hauptfächrichtung festgesetzt.

- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** gem. § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 88(6) LBAO
- Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten Max. Firsthöhe, für den Hauptbaukörper ausschließl. geneigte Dächer ohne Abwalmung mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Dachüberstand des Organges max. 25 cm, der Traufe max. 50 cm. Bei Ausführung als Grasdach oder Erdenegedäch kann gem. § 31(1) BauNVO ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.
  - Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) und 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBAO
    - Festsetzung der Firsthöhe: max. 9,50 m
    - Festsetzung der Traufhöhe: max. 6,25 m / min. 3,75 m
 Die Firsthöhe und Traufhöhe werden jeweils gemessen von OKFF EG. Die Traufhöhe wird jeweils gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 2,5 m Breite zulässig. Der Mindestabstand zum Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubentragwerke darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
  - Als Fassadenmaterialien sind zulässig: Putzflächen ohne Mauerstrukturen, Sichtmauerwerk, homischer Naturstein sowie Holzverkleidungen. Fachwerkhäuser sind ebenfalls erlaubt. Holzhäuser in Vollstambauweise sind unzulässig.
  - Geneigte Dächer sind ausschließl. in Schiefer, Kuntschiefer, unglasierten Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7025, 7031, 7036, 7037) sowie als vorbereitete Zinkdeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauNVO i.V.m. § 36(1) BauNBO bei Verwendung von Energieerzeugungsanlagen sowie begrüntem Dach zulässig.
  - Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 1,0 m zulässig. Böschungen und Anstreichungen sind in wechsellagernden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Die Fülle oder vergleichbaren Verbauarbeiten sind Ausnahmen zulässig.
  - Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Errichtung von Grundstückeinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

- C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 5 (1) bis 5 (2) BauNBO und § 12 BauNBO i.V.m. § 12 BauNBO
- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofplätzen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengrünstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a. Bei Anlage von Stellplätzen ist für jeweils drei Stellplätze ein Laubbäum gemäß Liste zu pflanzen.
  - Für jeweils angelegte 200 m<sup>2</sup> versiegelte oder überbaute Fläche ist ein hochstammiger Baum oder Obstbaum gem. beiliegender Liste zu pflanzen.
  - Die durch Planzeichen als zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind einschließl. eines Kratzbaums dauerhaft zu erhalten, bei natürlichem Abgang aufzugeben und nur extensiv zu pflegen, soweit dies Maßnahmen zur Verkehrssicherheit erfordern.
  - Auf den Kompensationsflächen K1 und K2 ist aus dem vorhandenen jungen Obstbaumbestand eine Strauchbewiese zu entwickeln. Ergänzung des Baumbestandes mit regionaltypischen Obstbäumen als Hochstämme bis zu einer Pflanzhöhe von ca. 1 Baum/200 m<sup>2</sup>; dabei sind die Leitungsstreifen freizuhalten. Wiese max. 2 mal pro Jahr mähen, jedoch nicht vor dem 01.11. und 15.06. des Folgejahres, keine Düngung. Als Pflanzbehandlungsmittel sind nur Wundverschlussmittel zugelassen. In der Fläche K1 ist die Anlage einer begrünter Versicherungsmulde zur Ableitung des Niederschlagswassers zulässig. Auf der Kompensationsfläche K3 ist eine Baum- und Strauchpflanzung gem. Darstellung durch Planzeichen zu entwickeln. Die Ränder der Pflanzung sind unregelmäßig mit Einbüschungen zu gestalten. Auf nicht bepflanzten Teilflächen unter Bäumen und am Gehäuserand ist ein Kraut- und Grassaum durch Intarsien mit Landschaftsrasen (max. 10g/m<sup>2</sup>) zu entwickeln.
  - Für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gem. Textliche Festsetzungen bzw. Darstellung durch Planzeichen Es ist ausschließl. die Verwendung von Wildgehölzen, heimischer, standortgerechter Laubbarten gemäß nachstehender Liste zulässig.
 

**Gehölzliste:**

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>Bäume:</b>       | <b>Sträucher:</b> |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn         |
| Acer platanoides    | Spitzahorn        |
| Acer campestre      | Feldahorn         |
| Carpinus betulus    | Hainbuche         |
| Populus tremula     | Espe              |
| Prunus avium        | Vogelkirsche      |
| Quercus petraea     | Traubeneiche      |
| Quercus robur       | Stieleiche        |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche         |
| Sorbus torminalis   | Elsbäume          |
| Tilia cordata       | Winterlinde       |

**Obstbäume:**  
regionaltypische Sorten z.B. (ausschließl. als Hochstamm):  
Winterrambour, Pfleiner Mostbirne, Boskoop, Nagelsches Birne, Bohrapfel, Hauswirtschaftliche, Roter Treier, Nancy Mirabelle, Schattenschmiele, Wainuß, u.a.

**Sträucher:**  
Acer campestre, Feldahorn  
Cornus sanguinea, Hartweige  
Corylus avellana, Hasel  
Rosa glauca, Hechtrose  
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche  
Prunus spinosa, Schlehe  
Rosa canina, Hundrose  
Rosa multiflora, Buschrose  
Salix caprea, Salweide  
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus, Wasserschneeball  
Rosa rubiginosa, Weinrose  
Ribes alpinum, Alpenhahnenbeere  
Ligustrum vulgare, Rainweide

- D) Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen** gem. § 8(1) BNatSchG i.V.m. § 1a(3) und §§ 135a - c BauNBO
- Die festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen Grundstücken sind spätestens ein Jahr nach Herstellung der Erschließung herzustellen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen, soweit dies Maßnahmen zur Verkehrssicherheit erfordern. Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind mit der Bezugserfügung der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens innerhalb von zwei Jahren, herzustellen. Die Pflanzungen sind in einem Freiflächengeplantungsplan mit Bausatz nachzuweisen.
  - Die ausgewiesenen Flächen K 2 u. K 3 werden gemeinschaftlich den bebauenden Grundstücken zugeordnet.
  - Die ausgewiesene Fläche K 1, wird den Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

### Hinweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden. Es wird auf das Bodengutachten vom Dez. 2000 verwiesen, hier wird empfohlen:
  - vor Baubeginn an jeder Ecke und im Zentrum schwere Rammsondenierungen durchzuführen
  - vollständige Unterlegung der Hauptgebäude
  - einheitlich, mächtl. Planium, um ein unterschiedliches Setzungsverhalten auszuschließen
 Hierbei ist entsprechend der LAGA-Regeln zu beurteilen, ob der Baugrubenaushub einer Verwertung zugeführt werden kann oder einer Entsorgung zugeführt werden muß.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, ggf. zwischengelagert und einer sinnvollen Verwertung zugeführt zu werden.
- Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.
- Alle Bauteile mit Erdschluß sind gegen drückendes Wasser zu sichern.
- Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfordern quarzreiche Kiese und Tonchierse des Unterbodens. Damit durch die Bohrung keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelprüfung festgelegt werden.

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

**Verfasser:**  
BÜRO FÜR LANDESPFLEGE  
STOLZ KINTZINGER  
ARCHITEKT  
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24025 • F. 24028  
TELEFAX 06202 / 99020

24/01/2001  
geliefert: Gemeinderatsbeschluss vom 18.2.2001

**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

- Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2741), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.01.1999 (BGBl. I S. 3751).
- BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 182), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 495).
- Planzeichnung (Planz 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 526).
- Landesverordnung für Rheinland-Pfalz (LVR) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 396 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 5 des 2. Landesgesetzes vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407).
- Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 326), zuletzt geändert durch Artikel 7 des 2. Landesgesetzes vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 865), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.09.2000 (BGBl. I S. 402).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 988), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.1998 (BGBl. I S. 2594).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 116), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 1. Landesgesetzes vom 22.12.1999 (GVBl. S. 476).

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

Der **Landesrat** hat am **18.04.2001** gem. § 2 (1) BauGB die Aufhebung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am **18.04.2001** wurde dieser Bebauungsplanentwurf genehmigt und seine Offentlegung 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 Parastellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offentlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von **Katzenamt** genehmigt.

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (5) BauGB am **16.09.2001** bei der Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung genehmigt worden.

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum **16.09.2001** geltend gemacht.

**AUSFERTIGUNG**  
Die Übereinstimmung des textuellen und zeichnerischen Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeindegremiums, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans werden bezeugt.

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

Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung der Kreisverwaltung vom **16.09.2001** (die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom **16.09.2001**) ist gem. Art. 12 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß die Bebauungspläne **öffentlich** der Gemeindeverwaltung **zur Einsichtnahme** von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **RECHTSVERBINDLICH**

**Ortsbürgermeister**  
Ortsbürgermeister  
Ortsbürgermeister  
Ortsbürgermeister