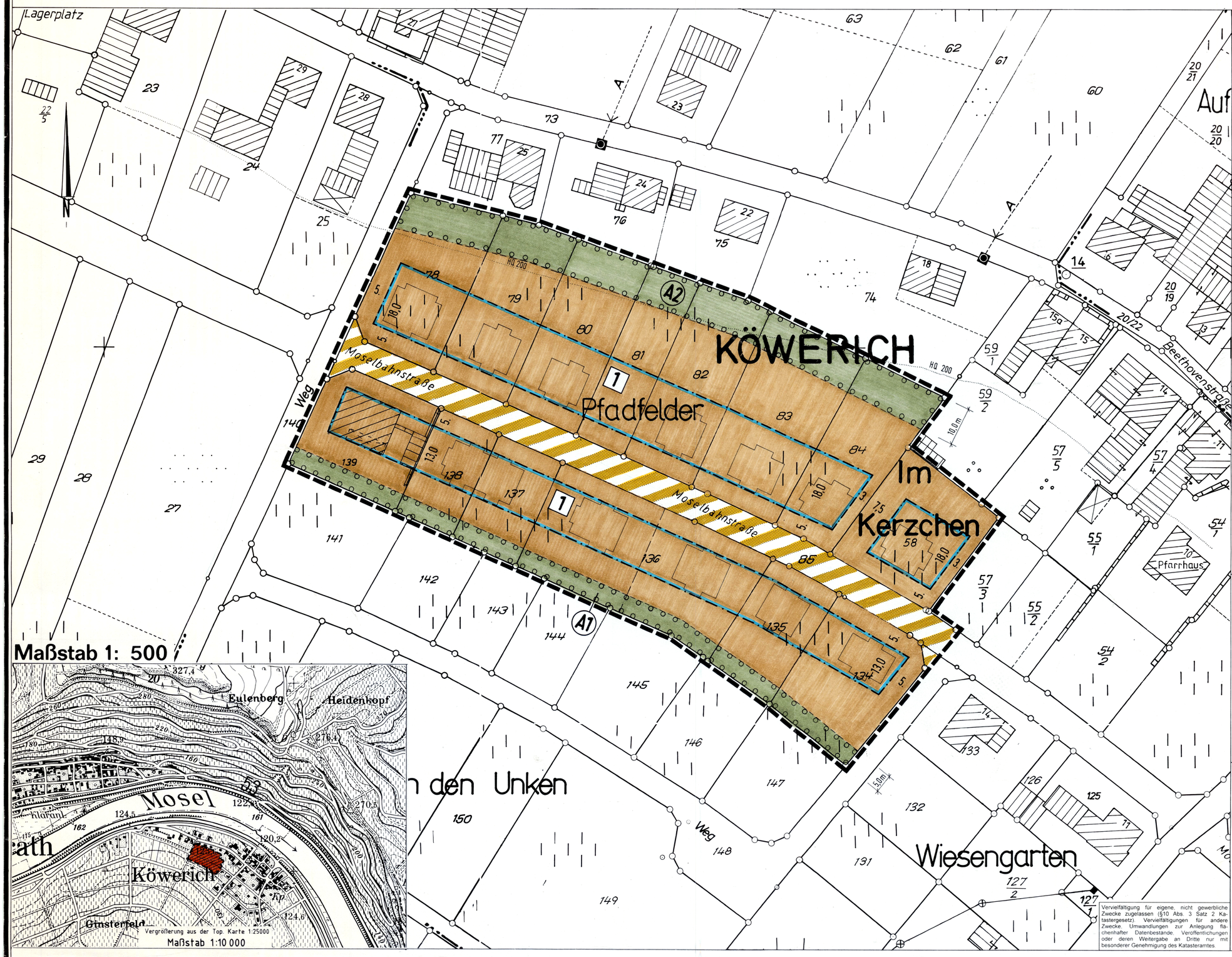
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE KÖWERICH

Teilgebiet "Moselbahnstraße"



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen (§10 Abs. 3 Satz 2 Katastergesetz). Vervielfältigungen für andere Zwecke, Umwandlungen zur Anlegung flächenhafter Datenbestände, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung des Katasteramtes.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. 2049), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172.
2 Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626).
3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 23.
4 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3, sowie DIN 18003.
5 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).
6 Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280), insbesondere die §§ 3, 5, 9a, 6 und 17.
7 Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69).
8 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1996 (BGBl. I S. 1498), insbesondere die § 50.
9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere der § 8a bis 8c.
10 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das 3. Landesgesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.03.1996 (GVBl. S. 152), insbesondere die §§ 24 bis 27.

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

Trier den, 22.3.1995

Katasteramt

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

, den

Katasteramt

Der ~~Stadt~~/Gemeinderat hat am 15.11.1994 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 03.11.1997 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.

Köwerich, den 04.11.1997

~~Stadt~~/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.01.1998 bis 12.02.1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.11.1997 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Köwerich, den 12.02.1998

~~Stadt~~/Gemeindeverwaltung

Der ~~Stadt~~/Gemeinderat Köwerich hat am 24.03.1998 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Köwerich, den 25.03.1998

~~Stadt~~/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (1) BauGB durch Verfügung von Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung Az.:

GENEHMIGT

, den

Im Auftrage:

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am 24.07.1998 bei der ~~Bezirksregierung Trier~~/Kreisverwaltung Trier-Saarburg angezeigt worden.

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

Trier, den 21.07.1998

Im Auftrage: J. Maierhofer

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden binnen Monatsfrist nicht geltend gemacht.

, den

Im Auftrage:

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinde-/~~Stadt~~rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Köwerich, den 04.08.98

Ortsbürgermeister/~~Bürgermeister~~

~~Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung/der Kreisverwaltung vom ...~~ Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 11.04.98 bis 21.07.98 ist am 07.08.98 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Köwerich, den 10.08.98

~~Stadt~~/Gemeindeverwaltung

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.

Köwerich, den 04.08.98

Ortsbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 5 BauNVO „Dorfgebiet" (MD) festgesetzt.
1.1 Es sind ausschließlich Nutzungen gem. § 5(2) Nr. 1, 3 und 4 zulässig.
2. Es sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
2.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 450 m².
3. Das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
4. Dort wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudebestand graphisch decken, gilt der Bestand als maßliche Festlegung.
5. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
6. Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 12% nicht übersteigen.

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist parallel zur Erschließungsstr. auszurichten.
2. Für Haupt- und Nebengebäude sind geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdach von 35° - 50° Dachneigung zulässig. Dachüberstand des Ortgang max. 30 cm, der Traufe max. 60 cm. Bei Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend technischen Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
3. Höhe der Gebäude: Generell darf die Firsthöhe max. 11,00 m ab OK Straße nicht überschreiten.
4. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 3,0 m Breite zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
5. Die Dacheindeckung ist ausschl. zulässig in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020). Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
6. Grundstückseinfriedungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind ausschl. als Holzzaun, Naturstein- oder verputzte Mauer bis zu einer Höhe von 0,80 m, sowie als Hecke bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 0,20 m betragen.
7. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
8. Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Anschlüsse zu Nachbargrundstücken sind mit runden Übergängen geländegerecht zu modellieren.
9. Hofflächen, Stellplätze, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Geeignet sind z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, offenfugiges Pflaster o.ä.
10. Fassadenmaterial: Zulässig sind Putzflächen ohne Musterstrukturen sowie Schieferbruchmauerflächen.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB, bzw. Festsetzungen auf der Grundlage § 9(4) BauGB i.V.m. §17(1) LPflG

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 18915 Blatt 3 abzuschieben, zu lagern und sinnvoll wieder zu verwenden.
2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen u.a. als flache Mulden mit einem Fassungsvermögen von 50 l/qm befestigter Fläche anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf an die öffentliche Abwasseranlage erhalten.
3. Die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Streuobstwiese zu entwickeln, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Anpflanzung von regional typischen Obstbäumen als Hochstämme auf extensiv bewirtschafteter Wiese. Es sind max. zwei Schnitte zulässig, jedoch keine Mahd vom 01.11. bis zum 15.06. des Folgejahres. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln, ausgenommen Wundverschlußmittel, ist nicht zulässig.
4. Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die dargestellten Anpflanzungen A1 und A2 sind mit Gebrauchsfertigkeit der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit herzustellen. Die Anpflanzungen sind mit flachen, bepflanzten Mulden zur Versickerung des Niederschlagswassers kombinierbar.
5. In der Anpflanzungsfläche A2 sind Aufschüttung / Geländeaufhöhungen unzulässig.

D) Pflanzbindungen gem. §9 (1) 25 BauGB

1. Auf den im Plan dargestellten Flächen A1 und A2 ist ein frei wachsender Gehölzbestand mit ausschließlich heimischen Wildgehölzen, siehe nachfolgend aufgeführte Artenliste, zu entwickeln. Bei A1 ist dabei pro Grundstück mindestens 1 Baum innerhalb der Fläche anzupflanzen, bei A2 sind es mindestens 2 Bäume. Da die Flächen A1 und A2 auch dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dienen, ist der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln einschl. Dünger untersagt. Eine Pflege darf nur zum Erhalt und zur Entwicklung des Bestandes erfolgen. Regelmäßige, jährliche Rückschnitte sind nicht zulässig.
2. Im Vorgartenbereich zur Moselbahnstraße ist pro Grundstück mindestens 1 Baum entsprechend nachfolgender Liste zu pflanzen.
3. Für die durch Planzeichen und Text getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine Auswahl gemäß nachfolgender Liste zu verwenden:

Bäume
- Buche (Fagus sylvatica)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- hochstämmige Obstbäume, regional typische Sorten

Sträucher
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Berg-Johannisbeere (Ribes alpinum)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Trauben-Kirsche (Prunus padus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Büschelrose (Rosa multiflora)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Espe (Populus tremula)
- Eibe (Taxus baccata)
- Wasserschneeball (Viburnum opulus)

Mindestanforderungen an das Pflanzgut
- Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 - 16
- Heister: 2xv, 200 - 250
- Sträucher: 2xv, 150 - 200
- Obstbäume: Hochstamm, StU 8-10

4. Im Vorgarten und Straßenbereich sowie im Bereich der äußeren Schutzpflanzungen nicht zulässig sind:
   - die flächige Verwendung nichtheimischer Zwerggehölze als Bodendecker
   - ausländische Nadelgehölze für Einfriedungen
   - reine Nadelgehölzpflanzungen.

E) Sonstige Festsetzungen

1. Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung" handelt es sich um verkehrsberuhigt ausgebaute Teilbereiche.

F) Hinweise / Empfehlungen

1. Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung sollte nach Möglichkeit gesammelt und als Brauchwasser oder für Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden. Erforderliche Überläufe von Zisternen sind, soweit dies hydrogeologsch möglich ist, einer dezentralen Versickerung zuzuleiten.

LEGENDE

DIE MIT (H) BEZEICHNETEN ERLÄUTERUNGEN GELTEN ALS HINWEISE, ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD — DORFGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	

1 — HINWEIS AUF NUTZUNGSSCHABLONE

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

BAUGRENZE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)

ERSCHLIESSUNG

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GRÜNFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

A1 A2 — MASSNAHMEN-BEZEICHNUNG (S. TEXTL. FESTSETZUNGEN)

SONSTIGE HINWEISE

HQ 200 — HOCHWASSER 200-JÄHRIGE GRENZE (H)

BESTANDSANGABEN

DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETEN SIGNATUREN ENTSPRECHEN, SOWEIT NICHT AUFGEFÜHRT DEN ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISSE IN RHL.-PFALZ.

NUTZUNGSSCHABLONE

1	MD	
	II	ED
	0,3	0,6

Verfasser:

STOLZ + KINTZINGER
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
MAARSTR. 25 · TRIER · T. 24026 · F. 24028

09/12/97

Gemarkung Köwerich

FOTOTECHNISCHE MONTAGE DER KATASTERKARTEN * HERGESTELLT BEZIRKSREGIERUNG -34- TRIER * STAND DER PLANUNTERLAGE FEBRUAR 1995

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Köwerich