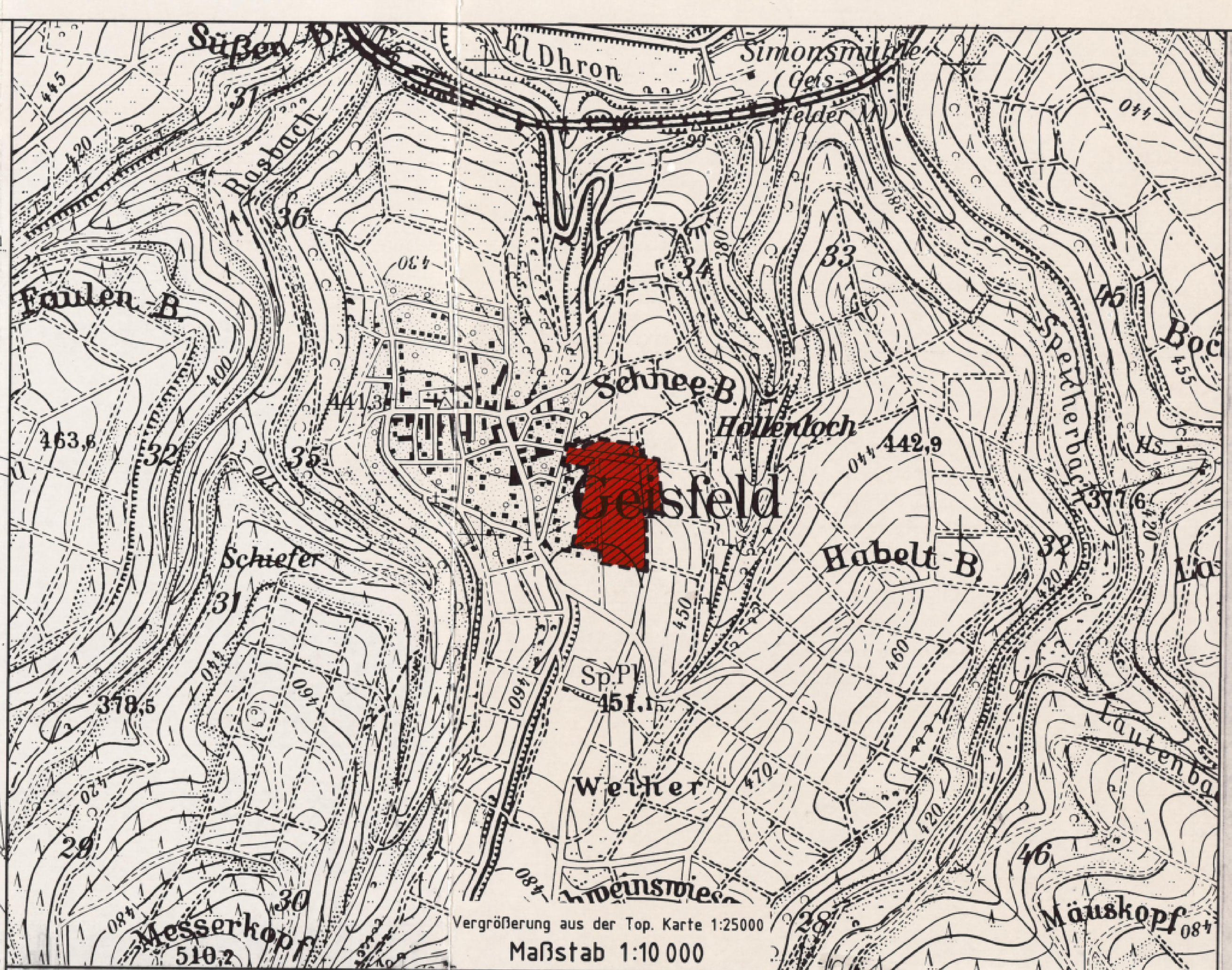
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE GEISFELD

Teilgebiet "In den Palzfeldern" 1. ÄNDERUNG

Maßstab 1:1000

Gemarkung Geisfeld



Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000
Maßstab 1:10 000

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
2. 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.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3, sowie DIN 18003.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).
5. 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, 5a, 6 und 17.
6. 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).
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I S. 1498), insbesondere der § 50.
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2110).
9. 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 29.03.94
Katasteramt
i.A. [Unterschrift]

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 Ortsgemeinderat Geisfeld hat am 17.02.1998 gem. § 13 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.04.1998 gem. § 2 (4) i.V.m. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Geisfeld, den 12. März 2002
Ortsbürgermeister

Dieser Änderungsentwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.04.1998 bis 14.05.1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.04.1998 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 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Ortsgemeinderat Geisfeld hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 21.07.1998 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Geisfeld, den 12. März 2002
Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat Geisfeld hat am 21.07.1998 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Geisfeld, den 12. März 2002
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (1) BauGB durch Verfügung von
~~Bezirksregierung Trier~~/Kreisverwaltung Trier-Saarburg
Az.: Amt 13 Kitte 049

GENEHMIGT

Trier, den 02.05.2002
Im Auftrage: (Kinn)
Dipl.-Ing. (FH)

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

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

________ den, ________
Im Auftrage:

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum ________ nicht geltend gemacht.

________ den ________
Im Auftrage:

AUSFERTIGUNG

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

Geisfeld, den 24.05.2002
Ortsbürgermeister/~~Bürgermeister~~

Die Genehmigungsverfügung ~~der Bezirksregierung~~/der Kreisverwaltung vom 02.05.2002 ~~/die Durchführung des Anzeigenverfahrens vom ____ bis ____~~ ist am 06.06.2002 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil, Langer Markt 17, 54411 Hermeskeil von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Hermeskeil, den 06.06.2002
Verbandsgemeindeverwaltung ~~Stadt-/Gemeindeverwaltung~~
Bürgermeister

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

Geisfeld, den 24.05.2002
Ortsbürgermeister

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.

FOTOTECHNISCHE MONTAGE DER KATASTERKARTEN * HERGESTELLT BEZIRKSREGIERUNG TRIER – REFERAT 34 * STAND DER PLANUNTERLAGE MÄRZ 1994

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
2. Nutzungen nach § 4(2)2 und 3 BauNVO gem. § (6)1 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 4(3)2 und 5 BauNVO sind unzulässig.
3. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
4. Folgende Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB zulässig:
   - Vollgeschosse gem. § 2(4)1 LBauO sind zulässig, sofern sich dies aufgrund der natürlichen Geländesituation ergibt.
5. Die eingetragenen Fußbodenhöhen über NN sind mit einer max. Abweichung von ± 0,50 m einzuhalten.
6. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Dächer
   Es sind geneigte Dächer von 28° - 45° Dachneigung zulässig. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
3. Garagen:
   Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 12% nicht übersteigen.
   Talseits dürfen Garagen nur 1-geschossig in Erscheinung treten bzw. sind als Bestandteil des Hauptbaukörpers zu integrieren.
   Freistehende Garagen sind mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach auszuführen.
4. Für die Dacheindeckung ist ausschl. Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020) zulässig. Hiervon ausgenommen ist die als Ausnahme zulässige Ausführung als Gras- und Energiedach.
5. Festsetzung der Firsthöhe:
   - max. 7,20 m ab OKFF EG
6. Festsetzung der Traufhöhe:
   - max. 4,00 m ab OKFF EG
   Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
7. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 2,50 m Breite zulässig.
   Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 2/3 der Firstlänge betragen. Die Ausrichtung der Gauben hat quer zum First zu erfolgen, wobei die Mindestneigung des Gaubendaches 20° beträgt.
   Bei Errichtung von Fledermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach kann gem. § 31(1) BauGB im Wege der Ausnahme die Breite der Einzelgaube bis max. 8,0 m zugelassen werden.
8. Fuß-, Sockel- und Sichtschutzmauern sind nicht als Einfriedung zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist ein Holzzaun mit senkrechter Lattung bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Alternativ sind Drahtgeflechtzäune zulässig, die jedoch in eine Strauchpflanzung zu integrieren sind.
9. Stützmauern und Böschungen:
   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 2,00 m zulässig.
   Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

1. Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten, Fußwege u.a. sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 17(1) LPflG mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o. ä.
2. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken innerhalb des Baugebietes zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollen auf den Privatgrundstücken Rasenflächen u. ä. als flache Mulden ausgebildet werden, in denen das Regenwasser über die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies aufgrund weitgehend undurchlässiger Bodenschichten oder aus Platzmangel nicht möglich, kommen auch andere Arten der Versickerung wie z.B. Rigolen oder kiesgefüllte Gräben bzw. Gruben in Frage.
   Ist auch dann eine vollständige Versickerung nachweislich nicht vollständig möglich, erhalten die o.g. Systeme Überläufe in das im Straßenraum vorgesehene Mulden-Rigolen-System und in die Rückhaltemulden auf den Flächen K 1 und K 2. Von der Rückhaltemulde auf Fläche K 2 ist überschüssiges Wasser über einen offenen Wegeseitengraben dem in ca. 200 m Entfernung östlich verlaufenden Gewässer zuzuleiten.
3. Auf Kompensationsfläche K 2 ist eine Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Als Pflanzware sind standortgerechte, an die örtlichen Klimaverhältnisse angepaßte Lokalsorten mit einer Stammhöhe von mindestens 180 cm zu verwenden.
4. Die Kompensationsflächen K 1 und K 2 sind ohne Einsatz von Dünger und Pestiziden zu pflegen bzw. extensiv als Grünland zu nutzen.

D) Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1) BauGB

1. Vorhandene, gekennzeichnete Einzelbäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten nach DIN 18920 zu sichern.
2. Die eingetragenen Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht angewachsene Bäume sind in der folgenden Vegetationsperiode durch Nachpflanzung zu ersetzen.
3. Im Straßenraum sind beidseitig im Abstand von 30 ± 2 m einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung auf privaten Grundstücken ist zu dulden und vom Grundstückseigentümer zu unterhalten.
4. Auf jedem Baugrundstück ist ergänzend zu den Festsetzungen durch Planzeichen je angefangene 150 m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Erschließungsstraßen auf Privatgrundstücken stehende Bäume werden angerechnet.
5. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf den Flächen K 1 und K 2 ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Geeignete Arten sind z.B.:

   Bäume 1. Ordnung
   - Stieleiche (Quercus robur)
   - Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
   - Rotbuche (Fagus sylvatica)
   - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
   - Hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten

   Bäume 2. Ordnung
   - Hainbuche (Carpinus betulus)
   - Feldahorn (Acer campestre)
   - Hängebirke (Betula pendula)
   - Eberesche (Sorbus aucuparia)
   - Salweide (Salix caprea)

   Sträucher
   - Hasel (Corylus avellana)
   - Schlehe (Prunus spinosa)
   - Hundsrose (Rosa canina u.a. Wildrosenarten)
   - Weißdorn (Crataegus monogyna u. C. laevigata)
   - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
   - Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)
6. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf Privatgrundstücken ist ausschließlich als Solitärgehölz zugelassen. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
7. Die Bepflanzung der Baugrundstücke ist spätestens im ersten Jahr nach dem Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Kompensationsflächen K 1 und K 2 und die darauf vorgesehene Bepflanzung sind im Zuge der straßenbaulichen Erschließung des Baugebietes von der Gemeinde herzustellen.

E) Zuordnungsfestsetzung gem. § 1a u. §§ 135a und 135b BauGB

1. Den eingriffsverursachenden Grundstücken werden gem. § 135b BauGB die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Die mit K 2 bezeichnete Maßnahme ist den verkehrlichen Erschließungsanlagen, die mit K 1 bezeichnete Maßnahme den privaten Grundstücksflächen zugeordnet.

F) Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB

1. Für die nördlich der Stichstraßen gelegenen Grundstücke ist eine Unterbrechung des festgesetzten öffentlichen Grünstreifens zur Herstellung der Grundstückszufahrt auf max. 5,0 m Breite zulässig.

HINWEISE

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Die im Plan dargestellten Entwässerungseinrichtungen und Rückhaltemulden werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist ggfs. durch ein Bodengutachten zu untersuchen.
3. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von ca. 50 l/m² bedachter Grundfläche aufzufangen und als Brauchwasser in den Gebäuden zu verwenden (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung u.a.). Die Zisternen werden mit Überläufen an das Entwässerungssystem für Niederschlagswasser angeschlossen.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA – ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, Z.B.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1 – HINWEIS AUF NUTZUNGSSCHABLONE

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

- E – NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED – NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)

ERSCHLIESSUNG

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- WW – WIRTSCHAFTSWEG; FW – FUSSWEG

GRÜNFLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- K1 – MASSNAHMEN-NR. KOMPENSATIONSFLÄCHE, Z.B.
- ENTWÄSSERUNGSGRABEN
- RÜCKHALTEMULDE
- ERHALTUNG EINZELBAUM
- ANPFLANZEN EINZELBAUM

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- M – MÜLLSAMMELPLATZ
- 450,0 – VORH. GELÄNDEHÖHE ÜBER NN
- E=453,5 – FESTGESETZTE EG-HÖHE ÜBER NN, Z.B.
- SCHUTZSTREIFEN DER FREILEITUNG, 20 KV
- LTR – LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VG-WERKE

BESTANDSANGABEN

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

NUTZUNGSSCHABLONEN

1

WA	
I	E
0,4	0,8

2

WA	
I	ED
0,4	0,8

Verfasser:

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

BIELEFELD + GILLICH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Tel. 06 51 / 4 15 97 – Fax 06 51 / 4 11 42
Kaiserstraße 15 – D-54290 Trier

GEÄNDERT: 09/02/98
ERGÄNZT: 15/01/97
08/07/96

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Geisfeld