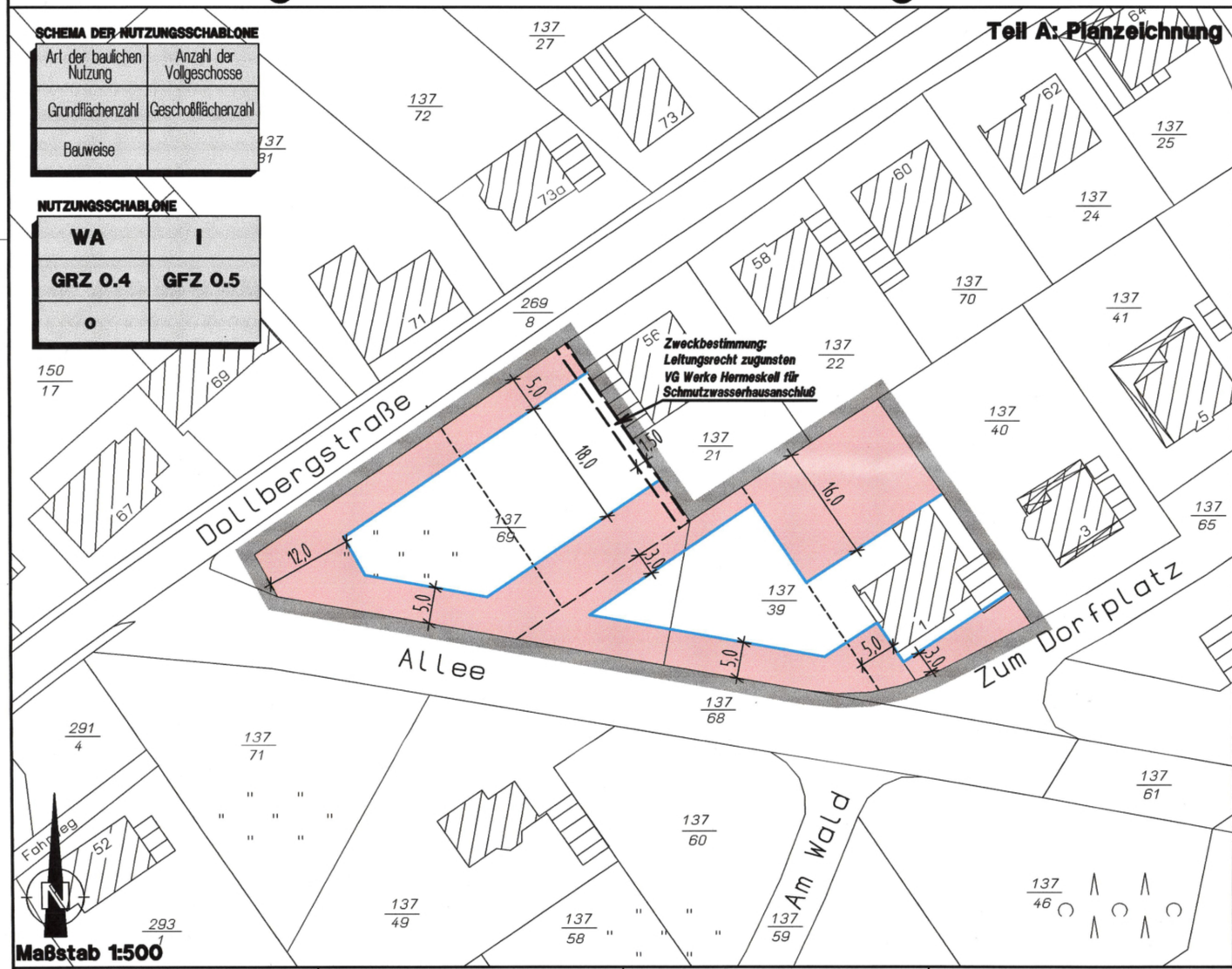
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Neuhütten, Teilgebiet "Neuland
2. Änderung (vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB)

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	I
GRZ 0.4	GFZ 0.5
o	



Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. GFZ 0,5 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o Offene Bauweise
Baugrenze

Sonstige Planzeichen

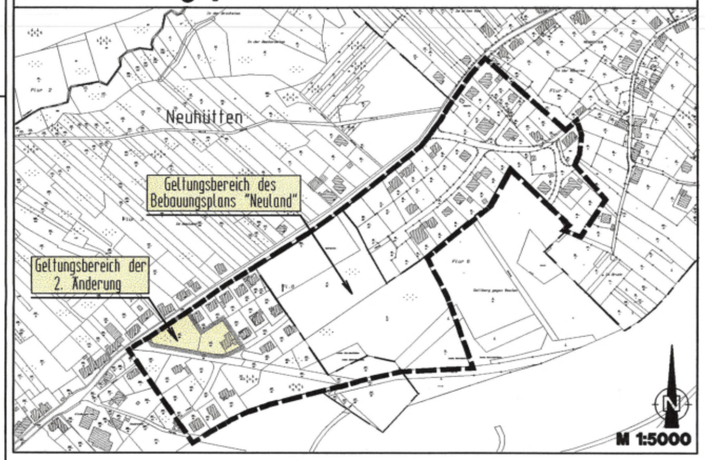
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Satzungsausfertigung

B.K.S Stadtplanung GmbH
Moselweißer Str. 17 b
D-54292 Trier
Telefon: 0651 / 2 44 11
0651 / 2 44 12
Telefax: 0651 / 2 99 78
• Umweltplanung
• Städtebau
• Immissionsschutz
• Verkehrswesen
• Ortsentwicklung
Email:
B-K-S@t-online.de
0651 / 499 1 14.05.2002

Übersichtslageplan



Teil B: Textliche Festsetzungen

(Hinweis: Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen treten im Geltungsbereich der 2. Änderung an die Stelle der bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.02.1978)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 05. April 2002 (BGBl. I S. 1250), und der BauNVO in 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. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind allgemein zulässig die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 1-3 BauNVO:
   - Wohngebäude,
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Ausnahmsweise zugelassen werden kann die Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauGB:
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
3. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO:
   - sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltungen,
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.

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

1. Traufhöhe

1.1 Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Untergeschoss bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

1.2 Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt talseitig maximal 6,00 m.

2. Drempelhöhe

Die Errichtung von Drempeln ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

C) Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Die auf gemeinsamer Grenze zusammengefaßten Garagen sind in Baufluchtl. Höhe und Gestaltung gleichartig auszubilden.

D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für Oberflächenbefestigungen, Zufahrten, Wege, Terrassen etc. sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 LBauO versickerungsfähige Beläge zu verwenden, z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen.

E) Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzung der Baugrundstücke soll überwiegend mit Laubgehölzen erfolgen. Nadelgehölze sind nur als Solitär zulässig. Die Flächen zwischen Gebäude und Straße(n) sind als Vorgärten anzulegen.

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

F) Dachform und Dachneigung

Für den Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer, Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von mindestens 28° und höchstens 38° zulässig.

G) Dachaufbauten

Die Breite von Dachaufbauten und Dachgauben darf in der Summe max. 1/3 der Hauptfirstlänge betragen.

H) Einfriedungen

Nur zulässig sind:

1. Im Bereich der Vorgärten
   a) bergseitig der Straßen: Stützmauern bis zu 0,60 m Höhe
   b) talseitig der Straßen: Hecken bis zu 0,60 m Höhe
2. Rückwärtige Einfriedungen
   Draht- bzw. Jägerzäune oder Hecken bis zu 1,0 m Höhe

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. Liste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

   Für die Bepflanzung der Grundstücke sind folgenden Arten zu verwenden:

   Bäume:

   Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Sambucus nigra), Vogelkirsche (Prunus avium), hochstämmige Obstbäume

   Hecken:

   Hartriegel (Cornus sanguinea), Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Feldahorn (Acer campestre), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Wildrosen (Rosa canina u.a.)
2. Ein Sammeln des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen mit Verwendung zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser wird empfohlen.
3. Belebter Oberboden ist gem. DIN 18915 abzuschieben, zwischenzulagern und im Bereich der Gärten wieder einzubringen.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte durch Bodengutachten bei Bebauung der DIN 1054 festgelegt werden.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in seiner aufgrund des Art. 10 Abs.1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) bekanntgemachten Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 05. April 2002 (BGBl. I S. 1250)
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 (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Siebte Zuständigkeitsanpassungs-Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785, 2795)
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).

Der Gemeinderat Neuhütten hat am 21.11.2001 gem. § 13 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 24.01.2002 gem. § 2 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Neuhütten, den 19. Juni 2002
Der Ortsbürgermeister

Dieser Änderungsentwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.02.2002 bis 04.03.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.01.2002 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.

Neuhütten, den 19. Juni 2002
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in seiner Sitzung am 14.05.2002 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Neuhütten, den 19. Juni 2002
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Neuhütten hat am 14.05.2002 den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Die Änderungsbegründung 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.

Neuhütten, den 19. Juni 2002
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 Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Neuhütten, den 19. Juni 2002
Der Ortsbürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplans ist am 27.06.2002 gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß die Satzung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil, Langer Markt 17, 54411 Hermeskeil von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung

RECHTSVERBINDLICH

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.

Hermeskeil, den 01. Juli 2002
Verbandsgemeindeverwaltung
Bürgermeister