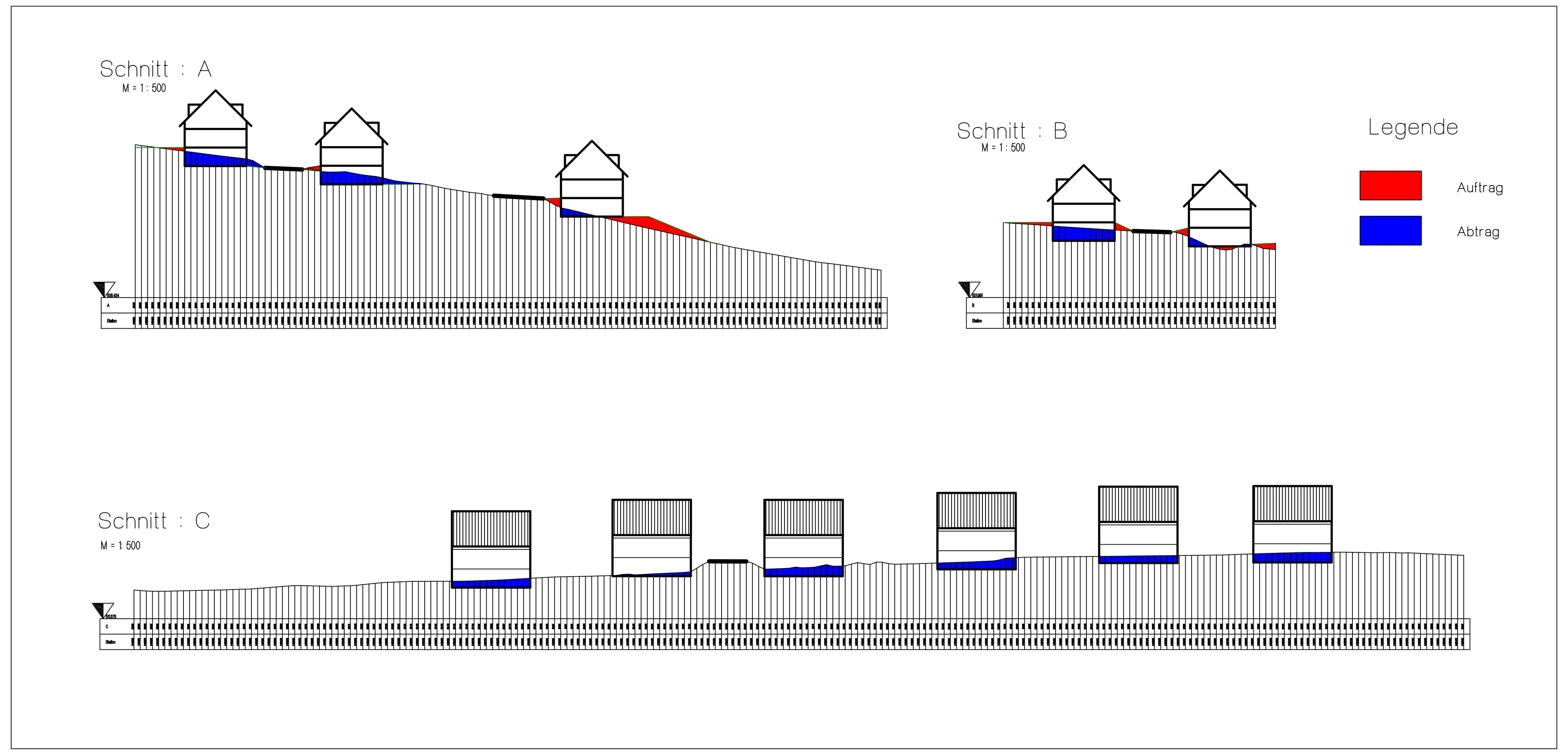
GEMEINDE OLZHEIM
BEBAUUNGSPLAN "AM LINN"

SATZUNG

WA1	
GRZ 0,3	GFZ 0,6
II	TH=5,00 FH=10,00
ED	SD/WD/KWD: 30°-48° PD: >10°

WA2	
GRZ 0,3	GFZ 0,6
II	TH=5,00 FH=10,00
ED	SD/WD/KWD: 30°-48° PD: >10°

WA3	
GRZ 0,3	GFZ 0,6
II	TH=5,00 FH=10,00
ED	SD/WD/KWD: 30°-48° PD: >10°



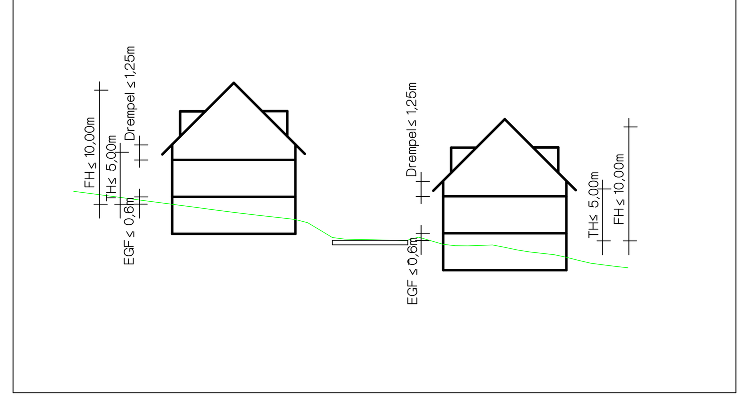
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. _____________, den _____________ Vermessungs- und Katasteramt	Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 10 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom _________, Az.: _________________ GENEHMIGT 54634 Bitburg, den _________ Kreisverwaltung Bitburg - Prüm Im Auftrag: _____________________
Der Gemeinderat hat am 20.06.2002 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 20.06.2002 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert wurden und nachdem gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde. Olzheim, den _____________ Gemeindeverwaltung Ortsbürgermeister	Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. _____________ am _________ bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord/ Kreisverwaltung _________________________________ angezeigt worden. Verletzungen der Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht. ___________ den, _______________ Im Auftrage: Verletzungen der Rechtsvorschriften wurden bis zum _________ nicht geltend gemacht. ___________ den, _______________ Im Auftrage:
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.08.2002 bis 09.09.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.07.2002 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Olzheim, den _____________ Gemeindeverwaltung Ortsbürgermeister	AUSFERTIGUNG 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 bekundet. Olzheim, den _____________ Gemeindeverwaltung Ortsbürgermeister
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 25.06.2003 bis 25.07.2003 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.06.2003 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Olzheim, den _____________ Gemeindeverwaltung Ortsbürgermeister	Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauBG angeordnet. Olzheim, den _____________ Gemeindeverwaltung Ortsbürgermeister
Der Gemeinderat hat am 11.08.2003 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung BESCHLOSSEN Olzheim, den _____________ Gemeindeverwaltung Ortsbürgermeister	Die Genehmigungsverfügung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord / Kreisververwaltung vom __________ / die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom _________ bis _________ ist am _________ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden _________ _____________________________ von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBINDLICH Olzheim, den _____________ Gemeindeverwaltung Ortsbürgermeister

STAND DER KATASTERGRUNDLAGE

06.04.1998

Ergänzt um Flurstücksteilung Januar 2003: 44 ➔ 44/1 und 44/2

SYSTEMSKIZZE



LEGENDE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,3 — Grundflächenzahl GRZ (Beispiel)
- (0,6) — Geschoßflächenzahl GFZ (Beispiel)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)
- TH= 5,00 — Traufhöhe als Höchstmaß (Beispiel)
- FH=10,00 — Firsthöhe als Höchstmaß (Beispiel)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Stellung der baulichen Anlagen
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- Bereich ohne Ein- Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 20 KV-Leitung mit 16m Schutzstreifen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- V — Verkehrsgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGLUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A1 A2 A3 — Uferrandstreifen entlang des Wambaches
- B1 B2 — Grünland - Extensivierung
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- C — Randliche Eingrünung
- D — Schutzhecken
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 125 — Flurstücksgrenze laut Kataster, Flurstücksnummer laut Kataster
- 18.0 — Bemaßung
- Gebäude laut Kataster
- 300 — Höhenlinien
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nachrichtliche Übernahme der Böschungen gemäß Straßenplanung
- Freizuhaltende Sichtfelder nach LStrG und EAE 85/95

- WA1 = Bauabschnitt 1 ➔ Planstraße A
- WA2 = Bauabschnitt 2 ➔ Planstraße B
- WA3 = Bauabschnitt 3 ➔ Planstraße C

NUTZUNGSSCHABLONE

Beispiel

Art der baulichen Nutzung	WA		
Grundflächenzahl	GRZ 0,3	GFZ (0,6)	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	II	TH=5,00 FH=10,00	Traufhöhe als Höchstmaß, Firsthöhe als Höchstmaß
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	o ED	SD/WD/KWD: 30°-48° PD: >10°	Dachform/ Dachneigung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterung- und Wohnbauland gesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage PlanzV 90 und die DIN 18003.
4. Gesetz über Natur- und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 03.04.2002 (BGBl. I S.1193)
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 18.12.2001 (GVBl. S. 303).
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
7. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz-LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch §§121 und 128 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen,Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1973)
9. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. vom 19.04.1994 (BGBl. I S. 854), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.06.1997 (BGBl. I S. 1452).
10. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 59 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
11. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

TEXTFESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:[1]
WA1, WA2 & WA3 = Allgemeine Wohngebiete gem. §4 i.V.m. §1 Abs. 5 u. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
Zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen kann die GRZ um 20% überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (vgl. Systemskizze)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die folgenden Festsetzungen werden die dabei verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

Traufhöhe (TH):
Die Traufhöhe bemisst sich bei Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche (= Bezugspunkt Bergseite) bzw. bei Erschließung des Gebäudes von der Talseite her ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche (= Bezugspunkt Talseite) bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut in der Gebäudemitte.

Im Plangebiet darf eine Traufhöhe von 5,00 m nicht überschritten werden.

Firsthöhe (FH):
Die Firsthöhe bemisst sich von den o.g. Bezugspunkten bis zum äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Im Plangebiet darf eine Firsthöhe von 10,00 m unter Beachtung o.g. Bezugspunkte nicht überschritten werden.

Drempel bzw. Kniestock: Drempel oder Kniestock ist das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand zu verstehen.

Ein Kniestock bzw. Drempel ist bis zu einer Höhe von höchstens 1,25 m zulässig.

1.1.3 Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) darf - gemessen bei Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche (= Bezugspunkt Bergseite) bzw. bei Erschließung des Gebäudes von der Talseite her ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche (= Bezugspunkt Talseite) - nicht mehr als 0,60 m über den jeweils relevanten Bezugspunkt hinausragen. (s. Systemskizze auf der Planzeichnung)

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe gilt auch für Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind.

1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 20, 22 und 23 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet ist grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die längsten Teile der Traufe der Hauptgebäude sind parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

1.3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Carports und ähnliche Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

1.4 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.10 u. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB sowie §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Die als freizuhaltende Sichtdreiecke festgesetzten Bereiche sind von ständigen Sichthindernissen, wie z.B. baulichen Anlagen, Einfriedungen sowie Bäumen, Sträuchern, Hecken usw. mit einer Höhe von mehr als 0,70 m ab Oberkante der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung 'V' wird als 'Verkehrsberuhigter Bereich' (Zeichen 325/326 StVO) festgesetzt und ist entsprechend dieser Funktion als Mischfläche oder Straßenraum mit 'weicher' Trennung auszubauen.

1.5.2 Fußgängerbereich

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fußweg' werden als öffentliche Fußwege festgesetzt. Die Fußwege sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen. Der Unterbau ist so auszuführen, dass eine Notbefahrbarkeit gewährleistet ist.

1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie sonstige erforderliche Befestigungen (z.B. Fußwege) sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) zu gestalten.

1.6.2 Uferrandstreifen entlang des Wambaches (Ordnungsbereiche A1, A2 und A3)

Die Flächen entlang des Wambaches in den Ordnungsbereichen A1, A2 und A3 sind der natürlichen Sukzession zu überlassen; sich entwickelnde Pflanzenbestände sind zu dulden.

Mahd / Weidenutzung und der Einsatz von Düngemitteln sowie Pestiziden ist nicht gestattet.

Vorhandene Dränagen sind vollständig zu beseitigen oder zu verschließen.

In dem Uferrandstreifen sind zudem je 1.000 m² mindestens 8 Ufergehölze in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen.

Jegliche Zugänglichkeit (z.B. Betreten oder Befahren) des Uferrandstreifens sollte durch Anbringen einer randlichen Einzäunung unterbunden werden.

1.6.3 Grünland-Extensivierung (Ordnungsbereiche B1 und B2)

In den Ordnungsbereichen B1 und B2 ist die Beweidung zu extensivieren. Hierzu sind diese Flächen nur noch mit maximal 1 raufutterfressenden Großvieheinheit (RGV) je Hektar im Jahresdurchschnitt ausschließlich im Zeitraum von Anfang Juni bis Mitte November zu beweiden. Eine Beweidung mit Pferden ist jedoch aufgrund der hohen Trittempfindlichkeit der Flächen unzulässig. Alternativ sind die Flächen als Wiesen zu extensivieren. Hierzu sind die Flächen zur Aushagerung zu nächst zweimal jährlich in der zweiten Monatshälfte des Juni und im September zu mähen.

Nach ca. 10 Jahren (ab Beginn der Pflegemaßnahmen) sind die Flächen nur noch einmal jährlich im Oktober zu mähen. Die jeweiligen Mahden sollten nacheinander in Abschnitten und zeitversetzt - von innen nach außen, möglichst spiralförmig - vorgenommen werden (Staffelmahden). Jegliches Mahdgut ist abzutransportieren und nicht in den Flächen zu belassen.

Vorhandene Dränagen sind vollständig zu beseitigen oder zu verschließen. Der Einsatz von Düngemitteln sowie Pestiziden in den Flächen ist unzulässig. Die Ordnungsbereiche B1 und B2 sind zudem durch breitflächiges Einleiten von im Geltungsbereich anfallendem unbelastetem Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen, Verkehrsflächen) zu vernässen. Hierzu können in den Flächen auch breitflächige Mulden mit einer maximalen Tiefe von ca. 50 cm und / oder naturnahe Kleingewässer angelegt / gestaltet werden.

1.7 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Anpflanzen von Alleebäumen in den Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind mit Alleebäumen zu begrünen. Je 100 lfd. Meter sind hierzu mindestens 6 Alleebäume zu pflanzen. Die Alleebaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen.

1.7.2 Randliche Eingrünung (Ordnungsbereich C)

Im Ordnungsbereich C ist eine Anpflanzung von Sträuchern und Laubbäumen als Hecke zu entwickeln. Je angefangene 50 m² sind in dieser zu entwickelnden Hecke mindestens 20 Sträucher und 1 Laubbaum im gestuften Aufbau zu pflanzen.

1.7.3 Schutzhecken (Ordnungsbereiche D)

In den Ordnungsbereichen D sind Schutzhecken zu entwickeln. Je angefangene 50 m² sind in diesen Schutzhecken mindestens 20 Sträucher zu pflanzen.

1.7.4 Innere Durchgrünung der Wohngebiete

Je angefangene 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher außerhalb von festgesetzten Grünflächen auf den privaten Grundstücken der Wohngebiete zu pflanzen.

1.7.5 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m mit mindestens 3 Kletterpflanzen zu bepflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen. Es ist alternativ zulässig je angefangene 5 m fenster-, tor- oder türlose Fassade einen zusätzlichen Strauch zur 'Inneren Durchgrünung' zu pflanzen.

1.7.6 Extensive Dachbegrünung

Dachflächen der Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 20° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Es ist alternativ zulässig je angefangene 200 m² betroffener Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur 'Inneren Durchgrünung' zu pflanzen.

1.8 SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.8.1 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (gemäß §§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 8 Abs. 2 und 8 a BNatSchG)

Die landespflegerischen Maßnahmen 'Schutzhecken' (Ordnungsbereiche D), 'Innere Durchgrünung der Wohngebiete', 'Fassadenbegrünung' und 'Extensive Dachbegrünung' sind spätestens in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlage auf den privaten Baugrundstücken der Wohngebiete folgt. Das 'Anpflanzen von Alleebäumen in den Verkehrsflächen' ist im Zuge der Anlage der Erschließungsstraßen (Verkehrsflächen) durchzuführen, spätestens jedoch bis zur Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraßen auszuführen.

Der 'Uferrandstreifen entlang des Wambaches im Ordnungsbereich A1 ist mit Gebrauchsfertigkeit der Planstraße A der natürlichen Sukzession zu übergeben und wird dieser Planstraße A zugeordnet. Der 'Uferrandstreifen entlang des Wambaches im Ordnungsbereich A2 ist mit Gebrauchsfertigkeit der Planstraße B der natürlichen Sukzession zu übergeben und wird dieser Planstraße B zugeordnet. Der 'Uferrandstreifen entlang des Wambaches im Ordnungsbereich A3 ist mit Gebrauchsfertigkeit der Planstraße C der natürlichen Sukzession zu übergeben und wird dieser Planstraße C zugeordnet.

Die 'Randliche Eingrünung' (Ordnungsbereich C) wird dem Wohngebiet WA1 zugeordnet und ist spätestens ab der nächsten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage im Wohngebiet WA1 zu beginnen / auszuführen.

Die 'Grünland-Extensivierung' im Ordnungsbereich B1 wird dem privaten Wohngebiet WA2 zugeordnet und ist spätestens ab der nächsten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage im Wohngebiet WA2 zu beginnen / auszuführen. Dies gilt auch für die Entfernung / Zerstörung der Drainagen.

Die 'Grünland-Extensivierung' im Ordnungsbereich B2 wird dem privaten Wohngebiet WA3 zugeordnet und ist spätestens ab der nächsten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage im Wohngebiet WA3 zu beginnen / auszuführen. Dies gilt auch für die Entfernung / Zerstörung der Drainagen.

1.8.2 Zu verwendende Arten und Pflanzqualitäten

Für die unter 1.7 festgesetzten Pflanzungen sind die Arten und Qualitäten der Artenliste des Anhangs verbindlich.

1.9 DIE FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers inklusive der Bankette sind auch auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5,00 m - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie - zulässig. In den unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen angrenzenden Bereichen der privaten Grundstücksflächen sind bis zu einer Tiefe von 0,25 m ggf. für den Straßenbau notwendige Rückenstützen für Bordsteine zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nrn 1 u. 2 LBauO)

2.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer in Form des Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdaches zulässig. Für Garagen, Nebenanlagen sowie untergeordnete Teile der Hauptbaukörper sind zusätzlich auch einseitige Pultdächer zulässig.
Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zu einer Länge von zwei Drittel des Hauptfirstes. Dachüberstände dürfen 0,50 m nicht überschreiten.

2.1.2 Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt die zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude mit Satteldach 30° bis 48°. Nebengebäude bzw. Gebäudeteile mit Pultdach müssen eine Dachneigung von mehr als 10° haben. Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie soll mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen. Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig.

2.1.4 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbbereiche schwarz, dunkelgrau, dunkelbraun und dunkelrotbraun zu decken. Glänzende Materialien sind unzulässig. Matt glasierte Ziegel sind zulässig. Für untergeordnete Teilbereiche, wie z.B. Dachrandeinfassungen, Gaubeneinfassungen, Kaminverkleidungen sowie Vordächer ist die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech und Kupfer zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen) dürfen in Dachflächen integriert werden.

2.1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und Metallpaneelen zugelassen, jedoch nur auf jeweils maximal 10% der Fassadenfläche der einzelnen Wände.

Unzulässig sind Vorhängefassaden aus Kunststoffteilen sowie die Verwendung von glänzendem Klinker. Eine matte Verklinkerung sowie Natursteinfassaden sind zulässig.

Unzulässig sind Holzhäuser jeglicher Art (auch Vollstammbauweise).

Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform mit den zulässigen Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.1.6 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außen liegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne zulässig.
Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von zulässigen anderen Fassaden- und Wandmaterialien (z.B. Holz, Zinkblech o.ä.).

Glänzende Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig.

2.1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibenden zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.

Werbeausleger sind so anzuordnen, dass hierdurch die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird.

Unabhängig von Gebäuden der Leistung errichtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten. Die von der Erschließungsstraße aus gesehen vor dem Haus liegenden Grundstücksflächen können auch als dörfliche Hoffläche gestaltet werden. Eine Nutzung dieses Bereiches als Arbeits- oder Lagerflächen ist allerdings nicht zulässig. Im gesamten Plangebiet sind befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Baugrundstücken mit offenfugigen Belägen (z.B. mit Rasengitter- bzw. Rasenpflastersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen.

2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Beerensträucher) sowie Holzzäune zulässig. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen sie eine Höhe von 0,80 m - gemessen ab dem natürlich anstehenden Gelände - nicht überschreiten. Im Bereich der festgesetzten freizuhaltenden Sichtdreiecke gelten die Regelungen unter Gliederungsnummer 1.4.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
3. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
4. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
5. Die 16,00 m breite Schutzzone im Bereich der im Plangebiet verlaufenden 20 kV-Freileitung ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten. Sollten dennoch Bebauungen oder höhere Bepflanzungen in diesem Bereich geplant sein, müssen diese mit der RWE AG abgestimmt werden und den einschlägigen Richtlinien und Normen entsprechen.
6. Für vorhandene und geplante 20-kV-, 0,4-kV- und Straßenbeleuchtungskabel ist ein Schutzstreifen von 1,00 m Breite (0,50 m beidseits der Leitungsachse) von Bebauung, tiefwurzelnder Bepflanzung und sonstigen leitungsgefährdenden Maßnahmen freizuhalten.
7. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
8. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.
9. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum fünf Werktage vorher schriftlich oder per Fax bekannt zu geben. Die zunächst von Mutterboden befreite Fläche ist vor dem weiteren Ausschachten für eine Begutachtung und auf Anforderung für Ausgrabungen bis zu 20 Werktage offen zu halten.
10. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG
11. Brauchwassernutzung
Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Überschüssiges Brauchwasser, bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz oder aber oberflächig in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

PFLANZENLISTE
Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.[2]

Alleebäume:
Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

- Tilia cordata 'Greenspire' - Stadt-Linde
- Tilia cordata 'Erecta' - Winter-Linde 'Erecta'
- Tilia cordata 'Rancho' - Kleinkronige Winter-Linde
- Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' - Straßen-Esche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Acer platanoides 'Cleveland' - Spitz-Ahorn 'Cleveland'
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Betula pendula - Hänge-Birke

Laubbäume und Sträucher zur 'Randlichen Eingrünung' / 'Schutzhecken':

Laubbäume:
Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

- Quercus robur - Stieleiche
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche[3]
- Betula pendula - Hänge-Birke
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche[3]
- Populus tremula - Zitter-Pappel[3]
- Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher:
Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

- Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundsrose
- Rubus fruticosus - Wilde Brombeere
- Rubus idaeus - Wilde Himbeere
- Rosa arvensis - Feld-Rose
- Corylus avellana - Hasel
- Cytisus scoparius - Besenginster
- Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
- Salix caprea - Sal-Weide[3]
- Rosa tomentosa - Filz-Rose

Laubbäume und Sträucher zur 'Inneren Durchgrünung':

Laubbäume:
Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

- Quercus robur - Stieleiche
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Betula pendula - Hänge-Birke
- Populus tremula - Zitter-Pappel
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Ilex aquifolium - Stechpalme[4]

Sträucher:
Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

- Corylus avellana - Hasel
- Cytisus scoparius - Besenginster
- Salix caprea - Salweide
- Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
- Rosa arvensis - Feld-Rose

Kletterpflanzen:
Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

- Hedera helix - Efeu
- Clematis vitalba - Waldrebe
- Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
- Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt

Ufergehölze:
(leichte) Hochstämme, zweimal verpflanzt, Stammumfang mind. 10 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

- Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
- Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Quercus robur - Stieleiche

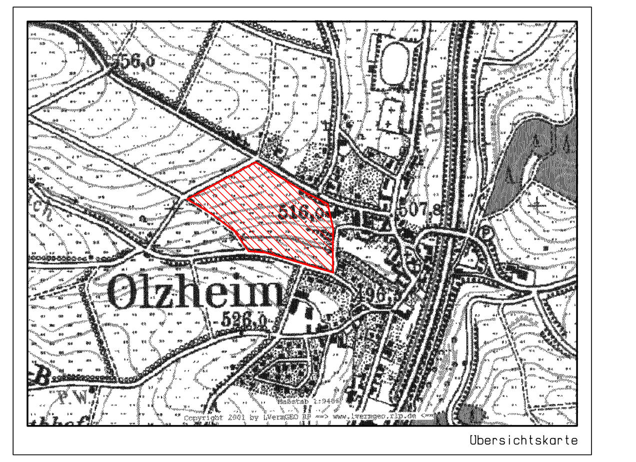
---

[1] Die baurechtlichen Festsetzungen sind für WA1, WA2 und WA3 identisch. Die Aufteilung in drei separate Gebiete dient lediglich der Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Zuge der Realisierung des Baugebietes in drei Bauabschnitten.

[2] Wichtiger Hinweis:
Zur Vermeidung von Florenverfälschungen wird die Verwendung von autochthonen ('standortsheimischen') Pflanzen regionaler Herkunft, d.h. hier der Westeifel, empfohlen.

[3] Diese Arten kommen auch für eine Pflanzung innerhalb der wegbegleitenden Mulde in Betracht.

[4] Bei Ilex aquifolium sind auch andere Pflanzgüten zulässig.



Übersichtskarte

◊ Projekt:	BEBAUUNGSPLAN "AM LINN" ORTSGEMEINDE OLZHEIM ENTWURF
◊ Auftraggeber: Ortsgemeinde Olzheim	◊ Projektnr.: B01-30-11
◊ Phase: Satzung	◊ Stand: November 2003
◊ Bearbeitet: Wilko Kannenberg	◊ Gezeichnet: Petra Opitz
◊ Maßstab: 1:1000	◊ Plangröße: 760mm x 1660mm

Immissionsschutz • Städtebau • Umweltplanung
Kopernikusstraße 1
54634 Bitburg
Tel. 06561-9449-01
Fax. 06561-9449-02