Bebauungsplan der Ortsgemeinde Olzheim "In der Mittelbach II"
Verbandsgemeinde Prüm

Profile 1 bis 3 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes und der Begründung beigeheftet.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 (1) BauGB sowie BauNVO

1. Bauliche Nutzung:
   Im **Bereich der Ordnungsziffer A** dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO, nichtstörende Gewerbebetriebe und Verwaltungen, sind erlaubt.
   Im **Bereich der Ordnungsziffer B** wird nach § 6 BauNVO "Mischgebiet" (MI) festgesetzt, für die **Ordnungsziffern B1, B2 und B3** sind Nutzungen nach § 6 (2) 1 - 4 BauNVO, für die **Ordnungsziffer B 4** sind Nutzungen nach § 6 (2) 1 - 8 erlaubt. Die Ausnahmen nach § 6 BauNVO werden nicht erlaubt.
   Im **Bereich der Ordnungsziffer C** wird nach § 8 BauNVO "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 8 (3) 1 und 2 werden nicht erlaubt.
   Darüber hinaus gilt für die **Ordnungsziffern B2 und C** folgendes:
   Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 2 und 3 sowie § 8 Absatz 2 Nr. 1 und 2 (Verkauf an Endverbraucher) sind gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO unzulässig. Handweksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen sind nur insoweit zulässig, wenn der Verkauf in bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt werden.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl festgeschrieben:
   Allgemeines Wohngebiet GRZ = 0,25 GFZ = 0,5
   Mischgebiet GRZ = 0,6 GFZ =1,2
   Gewerbegebiet GRZ = 0,6 GFZ = 1,2
   Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ - und GFZ - Werte nicht ausgeschöpft sind.
3. Höhe der baulichen Anlagen:
   Im **Bereich der Ordnungsziffern A und B 1** darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Baukörper bei bergseitigen Grundstücken max. 2,75m, bei talseitigen Grundstücken max. 0,50m über angrenzender erschließender Verkehrsfläche liegen. Als Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Grenze zwischen Grundstück und erschließender Verkehrsfläche anzunehmen.
   Im **Bereich der Ordnungsziffern B 2, B 4 und C** ist die Höhenlage der Gebäude (OKFF/EG) auf 500,10m NN (+/-0,50m) festgesetzt, im Bereich der Parkflächen P1 und P2 ist die Höhenlage im Mittel mit 498,00 NN (+/-0,50m) festgesetzt. Die maximale Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk/Oberkante Dachhaut) der Baukörper darf 5,75m, die max. Firsthöhe 10,0m betragen. Bezugspunkt hierfür ist OKFF/EG.
4. Zahl der Vollgeschosse:
   Im **Bereich der Ordnungsziffer A** ist eine II- geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der II - Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoß im Dachraum im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt. Dabei dürfen jedoch die unter Punkt 3 genannten Höhenangaben nicht überschritten werden.
   Im **allen anderen Bereichen** ist für gewerblich genutzte Gebäude eine I-geschossige Bebauung vorgeschrieben, wobei Verwaltungsgebäude bzw. -trakte auch mit II Geschossen errichtet werden dürfen. Wohngebäude sind max. II-geschossig zulässig.
5. Bauweise:
   Im **Bereich der Ordnungsziffern A, B 1, B 3 und B 4** ist offene Bauweise festgesetzt.
6. Stellung der baulichen Anlagen:
   Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung (←→) ist zwingend einzuhalten..
7. Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuser) sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes
   Folgende Orientierungswerte analog zur DIN 18005, VDI Richtlinie 2058 und TA Lärm sind einzuhalten:

Orientierungswerte (dB(A)) für Gewerbelärm / Verkehrslärm		
	tags	nachts
WA (Allgemeines Wohngebiet)	55	45
M I (Mischgebiet)	60	50
GE (Gewerbegebiet)	65	55

Als Voraussetzung für die Inbetriebnahme der **Fläche P1** sind die Maßnahmen 1 und 2 erforderlich. Als Voraussetzung für die Inbetriebnahme der **Flächen P2** und der Gewerbeflächen **B2 und C** sind die Maßnahmen 1, 2 und 3 erforderlich. Als Voraussetzung für die Inbetriebnahme der Tankstelle auf **Fläche B4** sind die Maßnahmen 3 und 4 erforderlich.

Ersatzweise kann für die Maßnahmen 1, 2, 3 und 4 - allerdings nur für die Inbetriebnahme der Flächen P1 und P2 (LKW - Parkflächen) - ein Lärmschutzwall in Höhe von 2,50 m als Aufschüttung auf das Urgelände errichtet werden. Die Böschungsschulter des Lärmschutzwalls muß dabei entlang der in der Planunterlage gekennzeichneten vorderen Gebäudekante aus Maßnahme 3 und dann in der Verlängerung entlang der Geltungsbereichsgrenze der Bereiche der Ordnungsziffer B 2 und B 4 bis zur Grenze des Geltungsbereiches C verlaufen. Der Erdwall ist natürlich auszumodellieren und im Jahr der Erstellung einzusäen, die Vorderkante des Lärmschutzwalles ist in einer Neigung von 1 : 1,5 zu erstellen.

Bei Abbruch oder Veränderung der bestehende Gebäude im **Bereich der Ordnungsziffer B 3** ist der bestehende Schallschutz durch adäquate Maßnahmen, die bei Bauanträgen oder Abbruchgenehmigungen nachgewiesen werden müssen, zu gewährleisten.

Maßnahme 1: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgeseztes ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung im **Bereich der Ordnungsziffer B2** die vordere Gebäudewand mit einem Abstand von mindestens 35m von der rückwärtigen Baugrenze auf einer Länge von mindestens 50m mit einer Wandhöhe von mindestens 5,50m zu errichten. Das Schalldämmaß der Außenbauteile der Halle muß mindestens 35dB betragen. Fenster oder andere Öffnungen, die zur Wohn- und Mischbebauung hin orientiert sind, müssen geschlossen bleiben. Es ist sicherzustellen, daß die Lüfter auf den Hallen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schalldämpfer) eine Schalleistung von weniger als 90 dB(A) aufweisen. Die Lüftungsanlagen sind während der Nachzeit (22 bis 6 Uhr) auszuschalten.

Maßnahme 2: Die in der Planunterlage eingetragene Lärmschutzwand ist in einer Höhe von 3,00m als hochabsorbierende Wand (entsprechend DIN 18005 i.V.m. VDI Richtlinie 2720) zu errichten. In der Lärmschutzwand ist eine automatisch schließende Toranlage in einer Breite von max. 5m, ausschließlich zur Durchfahrt, erlaubt.

Maßnahme 3: Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist im **Bereich der Ordnungsziffer B4** die vordere Gebäudewand mit einem Abstand von mindestens 15m von der rückwärtigen Baugrenze auf einer Länge von mindestens 35m mit einer Wandhöhe von mindestens 4,50m zu errichten. Das Schalldämmaß der Außenbauteile der Halle muß mindestens 35dB betragen. Fenster oder andere Öffnungen, die zur Wohn- und Mischbebauung hin orientiert sind, müssen geschlossen bleiben. Es ist sicherzustellen, daß die Lüfter auf den Hallen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schalldämpfer) eine Schalleistung von weniger als 90 dB(A) aufweisen. Die Lüftungsanlagen sind während der Nachzeit (22 bis 6 Uhr) auszuschalten.

Maßnahme 4: Die Tankstelle ist mit einer rückwärtigen Wand mit einer Höhe von mindestens 4,50m zu errichten. Diese Wand ist als Lückenschluß bis zu der unter 3 beschriebenen Wand durchzuführen. Die Tankstelle ist in "teileingehauster" Bauweise zu errichten (Rückwand und Decke müssen miteinander verbunden sein und sind hochabsorbierend auszuführen).

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 (6) LBauO

1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten
   Ordnungsziffern A und B 1:
   Es sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 48° zulässig. Eine Abwinkelung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Krüppelwalm ist erlaubt.
   Drempel sind zulässig,wobei die vorgeschriebene Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk/Dachhaut) von 5.75m nicht überschritten werden darf. Bezugspunkt ist bei bergseitigen Grundstücken der höchste, an das Gebäude grenzende Punkt des natürlichen Geländes, bei talseitigen Grundstücken höchster, an das Grundstück grenzende Punkt der erschließenden Verkehrsfläche.
   Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Spitzgaupen erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Innenkante der Giebelwand von mindestens 1m einzuhalten. Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig. Freistehende Garagen sind mit Satteldach in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten.
   Ordnungsziffer B 2, B 3 und B 4 :
   Wohngebäude sind mit geneigten Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 - 48° zu errichten. Die Dachflächen der Betriebsgebäude sind als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 - 48° auszubilden.Tankstellendächer sind aus schalltechnischen Gründen auch mit anderen Dachflächen zulässig. Drempel an Wohngebäuden sind zulässig, wobei die vorgeschriebene Wandhöhe nicht überschritten werden darf
   Ordnungsziffer C :
   Die Dachflächen der Betriebsgebäude sind als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 - 48° auszubilden.
2. Äußere Gestaltung der Gebäude
   Bereich der Ordnungsziffern A und B 1:
   Fassade:
   Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind ausschließlich Kellenstrich- oder Reibeputze sowie Verkleidungen aus Eifel-Sandsteinen und Klinker zulässig. Ausgeschlossen werden ortsuntypische, aufwendige Ziehputze. Holzverkleidungen sind bis max. 30% der Gesamtfassadenfläche (ohne Fensterfläche) erlaubt. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.
   Dach:
   Die Dacheindeckung ist in ortstypischen Materialien auszuführen (z.B. Natur- , Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine). Dachverglasungen und nicht blendende Sonnenkollektoren sind erlaubt. Wellplatten sind als Bedachungsmaterial ausgeschlossen.
   Bereich der Ordnungsziffern B 2 , B 3, B 4 und C:
   Fassade:
   Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind ausschließlich Kellenstrich- oder Reibeputze zulässig. Ausgeschlossen werden ortsuntypische, aufwendige Ziehputze. Holzverkleidungen sind bis max. 30% der Gesamtfassadenfläche (ohne Fensterfläche) erlaubt. Im **Bereich der Ordnungsziffer B 2, B 4 und C** sind darüberhinaus an den Wänden der Betriebsgebäude farbbeschichtete, nicht blendende Metallverkleidungen, Klinker oder Sichtbetonelemente erlaubt.
   Dach:
   Bereich der Ordnungsziffer B 3 : Die Dacheindeckung ist in ortstypischen Materialien auszuführen (z.B. Natur- , Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine). Dachverglasungen und nicht blendende Sonnenkollektoren sind erlaubt. Wellplatten sind als Bedachungsmaterial ausgeschlossen.
   Bereich der Ordnungsziffer B 2, B 4 und C: Die Dächer sind in blendungsfreier, dunkler Eindeckung auszubilden; Bitumenrollbahnen durfen nicht als Oberschicht verwendet werden.
3. Im **Bereich der Ordnungsziffern B und C** sind Reklame- und Werbeanlagen nur auf dem Betriebsgrundstück bis zu einer Größe von 2m x 6m zulässig. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und deren Betreiber zu beschränken. Sie müssen unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden.
4. Gestaltung der Außenanlagen:
   Geltungsbereich der Ordnungsziffer A:
   Aufschüttungen und Abtragungen sind bis zu einer Höhe von 0.70m erlaubt. Bezugspunkt hierzu ist das natürliche Gelände. Einfriedungen sind als Mauern (max. 0.50m hoch), Staketenzäune (max. 0.90m hoch) oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Erforderliche Stützmauern sind zu begrünen oder als offenfugige Natursteinmauern auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.50m nicht überschreiten.
   Geltungsbereich der Ordnungsziffern B1 und B 3:
   Aufschüttungen und Abtragungen sind bis zu einer Höhe von 1.20m erlaubt. Bezugspunkt hierzu ist das natürliche Gelände. Einfriedungen sind als Mauern (max. 1.50m hoch), Staketenzäune (max. 0.90m hoch) oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Erforderliche Stützmauern sind zu begrünen oder als offenfugige Natursteinmauern auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.80m nicht überschreiten.
   Geltungsbereich der Ordnungsziffer B 2, B 4 und C:
   Aufschüttungen und Abtragungen sind nur auf dem Betriebsgrundstück zulässig, um einen Betriebshof mit max. 5% Neigung herzustellen. Erforderliche Böschungen sind in unregelmäßigen Neigungen zu erstellen, Neigung flacher als 1:3 (Ausnahme: ersatzweiser Lärmschutzwall) und im Jahr der Erstellung einzugrünen. Einfriedungen sind als Zaunanlage (max. 2.50m hoch) zulässig. Die Einfriedungen sind, von der bebaubaren Fläche aus gesehen, vor den neu anzulegenden Heckenpflanzungen zu errichten.
5. Mulden und offene Gräben zur Wasserrückhaltung sind Teil der Erschließungsanlagen für das Baugebiet. Sie sind zeitgleich mit dem Ausbau der Erschließungsstraße im **Bereich der Ordnungsziffern A und B 1** bzw. im Zuge der Geländebewegungen im **Bereich der Ordnungsziffern B2 , B 3, B4 und C** anzulegen.
6. Die Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen K 1 bis K 5 sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahme durchzuführen. Für die auf Fläche K 3 vorgesehene Renaturierung des Grombaches ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 WHG erforderlich. Sie ist bei Beginn der Baumaßnahmen zu beantragen.
7. Die Bepflanzung der Baugrundstücke ist spätestens im ersten Jahr nach Bezug bzw. Inbetriebnahme des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl I S. 3486)
2. Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zeitlich befristet bis 31.12.1997.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
4. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 19)
6. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz.
7. Landespflegegesetz (LPflG) i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 104)
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
9. Bundesnaturschutzgesetz 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),
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i. d. F. 31.01.1994 (GVBl. S. 153); insbesondere die §§ 24 bis 27.
11. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977, zuletzt geändert am 08.04.1991 (GVBl. S. 124).
12. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Neufassung vom 19.04.1994.
13. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG Denkmalschutz und -pflegegesetz) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesarchivgesetz vom 05.10.1990 (GVBl. S. 277).

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

Katasteramt Prüm (Stempel)
Prüm den, 14.11.1996
Katasteramt
Hofmann, Obervermessungsrat
Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlage ge. § 3 (2) BauGB erhoben.

________ den, ________
Katasteramt

Der Stadt- / Gemeinderat hat am 26.03.1996 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 26.02.1996 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.

Gemeinde Olzheim Verbandsgemeinde Prüm (Stempel)
Olzheim den, 21.04.1997
Stadt- / Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit von 19.04.1996 bis 20.05.1996 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.04.1996 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gemeinde Olzheim Verbandsgemeinde Prüm (Stempel)
Olzheim den, 21.04.1997
Stadt- / Gemeindeverwaltung

Der Stadt-/Gemeinderat Olzheim hat am 21.05.1996 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Gemeinde Olzheim Verbandsgemeinde Prüm (Stempel)
Olzheim den, 21.04.1997
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 (1) BauGB durch Verfügung von Bezirksregierung Trier / Kreisverwaltung
Az.: 9603788 / 17

GENEHMIGT

Olzheim Verbandsgemeinde Prüm (Stempel)
Olzheim den, 03.07.1997
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 11, i.V. mit § 8, Abs. 4 Baugesetzbuch i.d.F. vom o8.12.1986 mit Schreiben vom o1.o7.1997 Az. 96o3788

genehmigt.

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm (Stempel)
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:
(Gerhard Annen)

AUSFERTIGUNG

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

Gemeinde Olzheim Verbandsgemeinde Prüm (Stempel)
Olzheim den, 03.07.1997
Ortsbürgermeister/Bürgermeister

Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung / der Kreisverwaltung vom 01.07.1997 / die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom ________ bis ________ ist am 11.07.1997 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm

von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Gemeinde Olzheim Verbandsgemeinde Prüm (Stempel)
Olzheim den, 13.07.1997
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 12 BauGB angeordnet:

Gemeinde Olzheim Verbandsgemeinde Prüm (Stempel)
Olzheim den, 03.07.1997
Ortsbürgermeister/Bürgermeister

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

1. Zufahrten, Hofflächen, Fußwege etc. sind in den **Bereichen A, B1 und B 3** mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterung, Rasengittersteine, Schotterrasen, Porenpflaster o.ä.. In den **Bereichen B 2 , B 4 und C** sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden.
2. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollen Rasenflächen u.ä. als flache Mulden ausgebildet werden, in denen das Regenwasser durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies aufgrund weitgehend undurchlässiger Bodenschichten oder wegen Platzmangel nicht möglich, kommen auch andere Arten der Versickerung wie z.B. Rigolen oder kiesgefüllte Gräben und Gruben in Frage. Ist auch dann eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme Überläufe erhalten, mit denen überschüssiges Niederschlagswasser über offene Gräben den Rückhaltemulden auf **Fläche K 4** zugeführt wird. Von hier aus ist überschüssiges Wasser in den Grombach abzugeben.
3. Die **Kompensationsflächen K 1 und K 2** sind als Extensivgrünland mit folgenden Auflagen zu nutzen: Umtriebsweide mit bis zu 4 Tieren je Weidegang pro Fläche. Bei Nutzung als Dauer- Standweide max. 1 Tier/ha/Jahr
   Eine Düngung mit bis zu max. 60 kg Stickstoff/Jahr/ha ist möglich. Der Einsatz von Pestiziden unterbleibt. Aufkommende Weideunkräuter sind ggf. mechanisch zu bekämpfen.
   Auf den Flächen sind die dargestellten Einzelbäume bzw. Baumgruppen (z.B. Eiche, Esche, Rotbuche) zu pflanzen und auf einer Fläche von ca. 3 x 3 m pro Baum abzuzäunen, um die Entwicklung von Saumstrukturen zu ermöglichen.
4. **Kompensationsfläche K 3 und K5** ist als beidseitig je 5 m breiter Gewässerrandstreifen auszuweisen, zu den angrenzenden Weideflächen hin abzuzäunen und ohne Nutzung der Sukzession zu überlassen. Im Bach werden die Ufer punktuell an mehreren Stellen aufgeweitet; eine seitliche Ausweitung des Bachbettes wird zugelassen. Truppweise werden Erlen, Eschen und Bruchweiden angepflanzt.
5. Auf **Kompensationsfläche K 4** werden offene, naturnah gestaltete und mit Röhrichtarten bepflanzte Erdmulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegt. Die Flächen bleiben sich selbst zur Sukzession überlassen.
6. Die Verrohrung des "Mittelbaches" wird geöffnet. Auf **Kompensationsfläche K 5** wird der Bach in einem offenen, naturnah gestalteten Bachbett geführt.
7. Für Maßnahmen in den **Bereichen B2, B3, B4 und C** ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

D Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem § 9 (1) 25 BauGB

1. Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als jeweils 100 m² sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen.
2. Die gekennzeichneten vorhandenen Gehölzbestände und Einzelbäume sind zu erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten nach DIN 18920 zu sichern.
3. Die eingetragenen Gehölze und Einzelbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: a = Pflanzung einer dichten, hochwachsenden Baumhecke aus Sträuchern und hochstämmigen Bäumen 1. und 2. Ordnung. Es sind jeweils mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.
4. **Im Bereich der Ordnungsziffer B1, B2, B3, B4 und C** ist über die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote hinaus je 200m2 nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Im **Bereish der Ordnungsziffern B2 und C** sind die Grenzen zwischen Baugrundstücken beidseitig in einer Breite von mindestens 3 Metern flächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
5. **Im Bereich der Ordnungsziffer A** sind die an der Erschließungsstraße eingetragenen Bäume mit einer Abweichung von max. 2 m zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten und je Grundstück zwei einheimische Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
6. Die in der Planunterlage eingetragenen Pflanzungen innerhalb der Sichtdreiecke sind auf einer max. Wuchshöhe von 80cm zu halten.
7. Für Bepflanzungen sind im Bereich der **Ordnungsziffer A und B 1** mind. 90%, im Bereich der **Ordnungsziffer B 2, B 3, B 4 und C** und auf den **Kompensationsflächen K1 bis K5** ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubholzarten zu verwenden. Geeignete Arten sind z.B.:

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher:
Stieleiche (Quercus robur)	Hainbuche (Carpinus betulus)	Hasel (Corylus avellana)
Esche (Fraxinus excelsior)	Vogelkirsche (Prunus avium)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Rotbuche (Fagus sylvatica) u.a.	Feldulme (Ulmus minor)	Hundsrose (Rosa canina u.a.)
Sommerlinde (Tilia platyhyllos)	Feldahorn (Acer campestre) u.a.	Weißdorn (Crataegus monogyna u. laevigata)
Bruchweide (Salix rubens) (nur auf K3, K4)	Schwarzerle (Alnus glutinosa) (nur auf K3, K4)	Hartriegel (Cornus sanguinea)
		Gewöhnl. Schneeball (Virburnum opulus) u. a.

E Hinweise

1. Die im Plan dargestellten Entwässerungsgräben und Rückhaltemulden werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist ggf. durch ein Bodengutachen zu untersuchen.
2. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l / m2 bedachter Grundfläche auf den Grundstücken aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. Bewässerung von Grünanlagen, Toilettenspülung etc.) zu verwenden.
3. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 , Blatt 2, abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
4. Die am Baugebiet vorbeiführenden Landes- und Bundesstraßen haben gegenüber dem Baugebiet Bestandsschutz. Eventuell notwendige Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm müssen von den Grundstückseigentümern auf deren eigene Kosten durchgeführt werden. Ansprüche an die Ortsgemeinde als Planungsträger oder den Straßenbaulastträger können nicht geltend gemacht werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Flurstücksgrenze
- 23 Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- vorh. Nebengebäude
- 456 vorh. Geländehöhe über NN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	max. Anzahl der Geschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung

BAUWEISE - BEGRENZUNGEN

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Abgrenzung der Festsetzungen und Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ERSCHLIESSUNG - GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parken (P1, P2) bzw. Zufahrt zum Gewerbegebiet
- öffentliche Grünfläche
- Erhalt vorh. Gehölzgruppen
- Erhalt vorh. Einzelgehölze
- Pflanzgebot für Einzelgehölze
- Pflanzgebot für Gehölzgruppen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche K 1 bis K 5)
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Wasserflächen
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier: Lärmschutzwand

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

- Plangebiet in der Übersichtskarte
- Hauptfirstrichtung
- Angaben zur Höhenlage in m über NN Oberkante geplantes Gelände
- Sichtdreieck
- Leitungsrechte in einer Breite von 5m
- Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

BESTANDSANGABEN

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rheinland-Pfalz.

PLANUNGSBÜRO LENZ & PARTNER

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Olzheim

"In der Mittelbach II"

Verbandsgemeinde Prüm