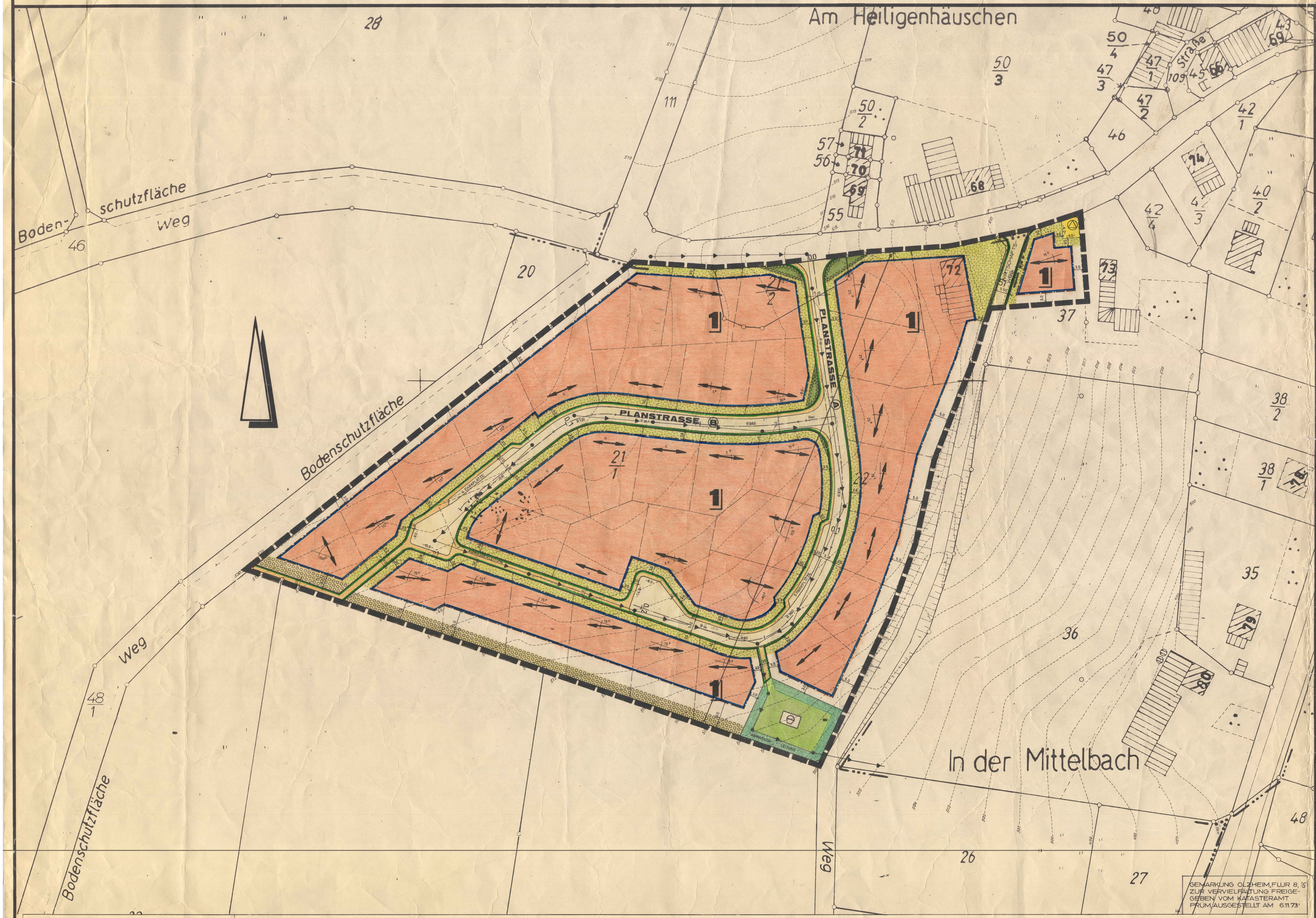
BEBAUUNGSPLAN 'IN DER MITTELBACH' DER ORTSGEMEINDE OLZHEIM LANDKREIS BITBURG-PRÜM M.1:500



1	WA	I
	0,4	0,5
	—	0

PFLANZSCHEMA - für die Randpflanzung im privaten Bereich.

rb	rb	rb	rb	Sy	Sy	Cs	Cs	Cs	m	m	m	m	E	a	a	a	Ri	Ri	Sc	Sc
rb	rb	rb	A	A	Sy	Sy	Cs	Cs	B	B	m	E	E	a	a	F	Ri	Ri	Sc	Sc
Sr	Sr	Sr	Sr	Sy	Sy	Ri	Ri	Ri	Vo	Vo	Vo	E	E	E	F	F	F	Sc	Sc	Sc

1 m · 1 m · 3 m

- A Acer campestre - Feldahorn
- B Betula verrucosa - Sandbirke
- a Amelanchier canadensis - Felsenbirne
- Cs Cornus sanguineum - Hartriegel
- E Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- F Forsythia intermedia - Forsythia
- Sc Prunus spinosa - Schlehe
- Ri Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
- m Rosa multiflora - Büschelrose
- rb Rosa rubiginosa - Schott. Zaunrose
- Sr Sambucus racemosa - Traubenholunder
- Sy Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder
- Vo Viburnum opulus - Wasserschneeball

TEXT ZUR BEBAUUNG

1. Stellung der baulichen Anlagen
   Die durch ein Symbol dargestellte Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung) ist verbindlich.

2. Nebenanlagen und Einrichtungen
   Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO zulässig.

3. Garagen und Stellplätze
   Garagen in behelfsmäßiger Bauweise oder in einer von der üblichen Bauweise abweichenden Form oder Art, Wellblech-, Rund-, Zelt- oder Klappgaragen sind unzulässig. Doppel-Reihen- und Gruppengaragen sowie Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergebaut werden, sind äußerlich einheitlich zu gestalten. Garagen in Kellergeschossen von Gebäuden sind unzulässig, wenn ihre Rampenneigung mehr als 15 % beträgt. Die Garagenzufahrt muß von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen eine Länge von 5,00 m haben. Für jede Wohneinheit ist im privaten Grundstücksbereich ein Stellplatz anzulegen.

4. Unbebaute Fläche und Stellplätze
   Die von der Bebauung freigehaltenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG, mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5. Versorgungsanlagen
   Das RWE erhält auf der Fläche der Trafostation das Recht der Grenzbebauung.

6. Höhenlage der Baukörper
   Für die Höhenlage der Baukörper sind OK EGF (Oberkante Erdgeschoßfußböden) bestimmend. Die Höhe der OK EGF der Baukörper werden bei bergseitiger Erschließung 0,20 m - 0,50 m über angrenzender Verkehrsfläche (Gehweg) festgesetzt.
   Als Bezugspunkt ist hierbei die Mitte der parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufenden Gebäudefront zu wählen.
   Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch eine hohe Längsneigung der Straße die OK der Erdgeschoßfußböden unter der davorliegenden Verkehrsfläche liegen und die Erschließung gesichert ist.
   Gleichzeitig muß sichergestellt sein (durch Geländeangleichung), daß die der Straße zugewandte Sockelhöhe an keiner Stelle mehr als 1,00 m hoch in Erscheinung tritt.
   Bei talseitiger Erschließung der Baulichkeiten wird die OKEGF auf 0,30 m über bergseitig angrenzendem natürlichem Gelände festgesetzt. Ergibt sich hieraus talseitig zusätzlich ein weiteres Geschoss, so ist eine Überschreitung der angegebenen Geschoßzahl zulässig.

7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
   (gem. Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.2.1969, GVBl. vom 26.2.1969 S. 78). Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung finden keine Anwendung, wenn und soweit Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Textteil dem entgegenstehen.

   7.1 Dachformen und Dachneigungen
   Es sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.

   7.1.1 Die Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern darf 13° - 33° betragen, wobei bei ungleichschenkeligen Dächern der lange Schenkel maßgebend ist.

   7.1.2 Drempel und Dachaufbauten sind zulässig, wobei die Drempel max. 0,50 m hoch sein dürfen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als 2/3 der Firstlänge betragen, wobei ein Abstand von mind. 1,00 m von den Giebelseiten einzuhalten ist. Die Abdeckung der Aufbauten ist flach bis flachgeneigt vorzunehmen.

   7.1.3 Die Dacheindeckung darf nicht in hellfarbenen und großflächigen Materialien durchgeführt werden.

   7.2 Einfriedungen
   Auf der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) sind Einfriedungen nur als Hecke bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wobei der massive Teil 0,50 m Höhe nicht überschreiten darf.

   7.3 Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen
   Die baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen oder stark leuchtenden Farben angestrichen, verputzt oder verblendet werden. Grellfarbige, leuchtende oder glasierte Bauelemente (Kunstharztafeln, Keramikmaterial u. dgl.) sind unzulässig.

   7.4 Werbeanlagen
   Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind Werbeanlagen nur am Ort der eigenen Leistungen zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller. Eine Anbringung von Anlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (ab. 2. OG.) und auf Hausgiebeln ist grundsätzlich ausgeschlossen.

GRÜNORDNUNG

Zeichenerklärung

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche (Vorgärten)
- Pflanzgebot im privaten Bereich (Abpflanzung)
- Sichtdreiecke
- Öffentlicher Kinderspielplatz

Textliche Festsetzungen

I. Pflanzungen im öffentlichen Bereich

Für die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind in Anpassung an die umgebende offene Landschaft Gehölze aus nachstehender Artenauswahl zu pflanzen:

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Acer campestre	-	Feldahorn
Betula verrucosa	-	Sandbirke
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Cornus sanguineum	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Forsythia intermedia	-	Forsythie
Lycium hamilifolium	-	Bocksdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa multiflora	-	Büschelrose
Rosa spinosissima	-	Bibernellrose
Sambucus nigra	-	Holunder

Im Bereich der Kanaltrasse sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

II. Pflanzungen im privaten Bereich

II.1 Im privaten Bereich werden für die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG getroffen:

- a - Bei einer Straßenfrontlänge bis 20 m und einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens 1 strauchartiges Gehölz je 10 m^2 Vorgartenfläche zu pflanzen.
- b - bei einer Straßenfrontlänge bis 20 m und einer Vorgartentiefe über 4 m ist mindestens 1 Baum II. Ordnungsgröße zu pflanzen.
- c - Bei einer Straßenfrontlänge über 20 m und einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens 1 Baum II. Ordnungsgröße je angefangene 25 m Straßenfrontlänge zu pflanzen.
- d - Bei einer Straßenfrontlänge über 20 m und einer Vorgartentiefe über 4 m ist mindestens 1 Baum II. Ordnungsgröße je angefangene 15 m Straßenfrontlänge zu pflanzen.

Es sind nachstehende Arten zu pflanzen:

Bäume II. Ordnung	Betula verrucosa	-	Sandbirke
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Malus-Arten	-	Zieräpfel
	Prunus-Arten	-	Zierkirschen bzw. Zierpflaumen
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Mittelgroße Koniferenarten

Ziersträucher (Laub- und Koniferenarten), bodenbedeckende Pflanzen, Rosen, Zierraseneinsaaten

Für die Anlage niederer Hecken sollten verwendet werden:

Chaenomeles lagenaria	-	Scheinquitte
Deutzia gracilis	-	Deutzie
Ligustrum vulgare 'Lodense'	-	Liguster
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa nitida	-	Glanzrose
Spirea bumalda	-	Zwergspiere

II.2 Zur Eingliederung des Baugebietes in die umgebende offene Landschaft sowie als Windschutz wird gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 15 BBauG folgende Festsetzung getroffen:
Entlang der südwestlichen und südlichen Grenze des Baugebietes ist im privaten Bereich eine mindestens 3 m breite Schutzpflanzung anzulegen. Die im Pflanzschema angegebenen Pflanzarten sind zu berücksichtigen.

II.3 Die Bepflanzung der Sichtdreiecke darf aus verkehrstechnischen Gründen nicht höher als 0,70 m sein.

III. Weitere schriftliche Festsetzungen

III.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bzw. Baugrenze sind Nutzgärten nicht zulässig.

III.2 Aufschüttungen und Abgrabungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb benachbarter Grundstücke aufeinander abzustimmen.

III.3 Bei allen Pflanzungen im öffentlichen und im privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz (15.6.1970 - GV Blatt Rhl.-Pf. 1970, Nr. 11, S. 193) geforderten Grenzabstände einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 30 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1060 (BGBl. I S. 341)
2. §§ 1 - 23 der Neufassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) mit Berichtigung 1969. (BGBl. I S. 11)
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I s. 21).
4. § 9 Abs. 2 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 124 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53) und der 8. Landesverordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78) in Verbindung mit § 129 Abs. 4 LBauO vom 27.2.1974.
5. §§ 17 - 23 der Landesbauordnung (LBauO) vom 27.2.1974
6. § 3 Abs. 2, § 4 und § 11 des Landespflegegesetzes vom 14.6.1973 (GVBl. Nr. 10, S. 147)
7. Immissionsschutzgesetz
   § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15.3.1974 (BGBl. I S. 721)

Art der baulichen Nutzung

- Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- Reine Wohngebiete (WR)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Dorfgebiete (MD)
- Mischgebiete (MI)
- Kerngebiete (MK)
- Gewerbegebiete (GE)
- Industriegebiete (GI)
- Wochenendhausgebiete (SW)
- Klinik — Sondergebiete (z.B. Klinikgebiet)(SO)

Maß der baulichen Nutzung

1 WR II / 0,4 0,8 / max. 2 Wo, mind. 300 m^2, A		
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
GRZ, Grundflächenzahl	GFZ, Geschoßflächenzahl	
BMZ, Baumassenzahl	Bauweise	
größte Wohnungsanzahl pro Gebäude		
Mindestgrundstücksgröße		
Ordnungsziffer des Textteiles		

- VI — Zahl der Vollgesch. als Höchstgrenze
- (VI) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- D — Dachgeschoß als Vollgeschoß
- S — Sockelgesch. ≙ Kellergesch. als Vollgesch.
- 1 — Ordnungsziffer im Plan

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- o — offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- b — besondere Bauweise (s. Textfests.)
- Baulinie
- Baugrenze

Stellung der Gebäude:

- Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung) parallel oder rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie
- Firstrichtung mit Winkelangabe zur Straßenbegrenzungslinie
- in der Hauptrichtung mit Zuordnung von mehr als 2,0 m vorspringenden Seitenflügeln (z.B. Gartenhofhaus)

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Darstellung der jeweiligen Art der baulichen Anlagen

- Schule
- Theater
- Post
- Kirche
- Verwaltungsgebäude
- Krankenhaus
- Jugendherberge
- Kindergarten
- Hallenbad
- Feuerwehr
- Schutzraum

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Radweg
- Straßenbegleitgrün
- Parkbucht
- Fahrbahn mit gepl. Höhenangaben in m ü. NN (x 231)
- Parkstreifen
- Schrammbord
- Straßenbegrenzungslinie
- mit Geh-Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Ein-und Ausfahrverbot zwischen den vorspringenden Signeten
- Sichtlinien an Straßeneinmündungen
- Einfahrgebot bei Tiefgaragen
- Ausfahrgebot bei Tiefgaragen
- TGGa — Gemeinschaftstiefgaragen
- TGa — Tiefgaragen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Ga — Garagen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- St — Stellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen

Darstellung der jeweiligen Art der Anlagen:

- Elektrizitätswerk
- Gaswerk
- Gasregleranlage
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- Brunnen
- Kläranlage

Grünflächen

- Private Grünfläche
- Pflanzbindung
- Fläche für Landwirtschaft
- Fläche für Forstwirtschaft
- Fläche für Land-u. Forstwirtschaft
- Grünfläche

Festsetzungen der jeweiligen Art der Grünflächen

- Parkanlage
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Camping-u. Zeltplatz
- Bollspielplatz
- Kinderspielplatz
- Grünanlage
- Friedhof
- Badeplatz

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des Bebauungsplanes
- San — Grenze des Sanierungsgebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonderflächen
- von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück
- von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche
- Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung v. Bodenschätzen
- Flächen für Aufschüttungen
- Bauflächen ohne zentrale Abwasserbeseitigung
- Natur- und Landschaftsschutzflächen
  Kennzeichnung der jeweiligen Art: (L) Landschaftsschutz (N) Naturschutz
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Wasserflächen, Häfen
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
  Kennzeichnung der jeweiligen Art: (Ü) Überschwemmungsgebiet (W) Wasserschutzgebiet (Q) Quellschutzgebiet
- Luftverkehrsflächen
  Kennzeichnung der jeweiligen Art: Flughafen, Landeplatz, Hubschrauberlandeplatz, Segelfluggelände
- Bahnanlagen
- P — Parkflächen
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- M — Stellen für Müllsammelanlagen
- L.H., L.W. — lichte Höhe, lichte Weite
- 231 — gepl. Höhe in m ü.NN für Bauwerke und EG FOK
- gepl. Grundstücksgrenzen
- gepl. Stützmauer
- abzubrechende Gebäude

Maße, sofern nicht angegeben, sind aus dem Plan abzugreifen.

Rechtsgrundlagen

1.) §§ 1, 5, 9, 39, 125 und 156 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
2.) §§ 5, 22, 23, 24, und 123 LBauO Rheinland-Pfalz vom 27.2.1974 (GVBl. Rhl.-Pf. 1974 Nr. 5, S. 53)
3.) §§ 3, 4, 5, und 11 LPflG (Landespflegegesetz) Rheinland-Pfalz vom 14.6.1973 (GVBl. Rheinl.Pfalz 1973 Nr. 10, S. 147)
4.) §§ 44 bis 52 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 15.6.1970 (GVBl. Rhl.-Pf. 1970 Nr.11, S. 198)

Für die kartographische Darstellung des derzeitigen Liegenschaftskatasters nach den Katasterunterlagen

Prüm, den 12.4.1976
Ort, Datum

Katasteramt Prüm
Vermessungsdirektor
~~Katasteramt~~

Der ~~Stadtrat~~ / Gemeinderat hat am 19.12.1973 gem. § 2(1) BBauG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Am 19.11.1975 wurde die Offenlage dieses Bebauungsplanes gemäß § 2(6) BBauG beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen bei der Planaufstellung beteiligt wurden.

Olzheim, den 8.4.1976
Ort, Datum
Orts-Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2(6) BBauG auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28.1.1976 bis 1.3.1976 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurde am 10.1.1976 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Olzheim, den 8.4.1976
Ort, Datum
Orts-Bürgermeister

Der ~~Stadtrat~~ / Gemeinderat hat am 5.3.1976 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GVBL. S. 419) und gem. § 10 BBauG vom 23.6.1960 als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die Bebauungsplanurkunde (Lageplan) und der dazugehörende Text.

B E S C H L O S S E N

Olzheim den 8.4.1976
Ort, Datum
Orts-Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BBauG durch Verfügung vom 14.5.76 der ~~Bezirksregierung / des Landratsamtes~~
Az. 610-13-75

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
- Außenstelle Prüm -

G E N E H M I G T

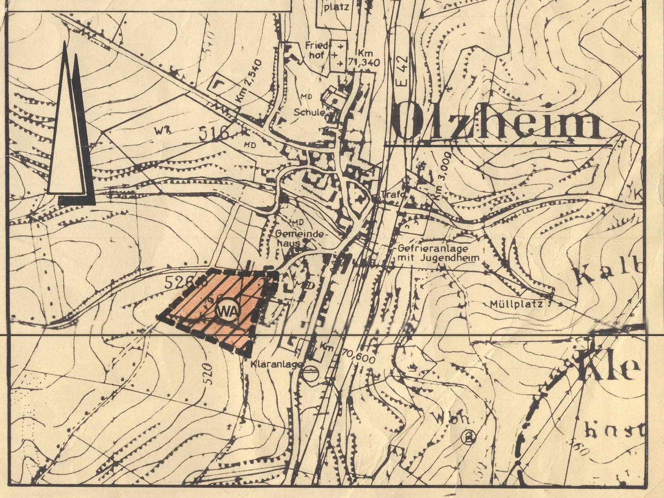
Prüm, den 14.5.1976
Ort, Datum
i.V.

Die Genehmigungsverfügung ~~der Bezirksregierung~~ / des Landratsamtes vom 14.5.76 ist am 5.6.76 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan

R E C H T S V E R B I N D L I C H

Olzheim, den 4.6.1976
Ort, Datum
Orts-Bürgermeister

ÜBERSICHT M.1:10 000



LANDSIEDLUNG RHEINLAND-PFALZ GmbH
GEMEINNÜTZIGES ORGAN DES LANDES FÜR STRUKTUR- LAND- UND GEMEINDEENTWICKLUNG

BEBAUUNGSPLAN 'IN DER MITTELBACH'
DER ORTSGEMEINDE OLZHEIM M.1:500