BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE BRANDSCHEID
Teilgebiet "Auf Meisert"

Maßstab 1:1000

NUTZUNGSSCHABLONEN

SO1	
I	o
0,2	(0,2)

SO2 + SO2A	
II	o
0,25	(0,5)

SO3	
I	o
0,2	(0,2)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO1 - SO4, Zweckbestimmung: s. textl. Festsetzungen — SO1

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. — II

maximale Firsthöhe — FH max

Füllschema der Nutzungsschablone — ART DER BAULICHEN NUTZUNG / MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE / GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise — o

Baugrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

Verkehrsflächen

Zweckbestimmung: Erschließung Sondergebiet sowie Wirtschaftsweg

Zweckbestimmung: Interne Erschließung

Sichtdreieck

Grünflächen

Private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen Einzelbaum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Vorhandene Geländehöhe über NN (H) — 553

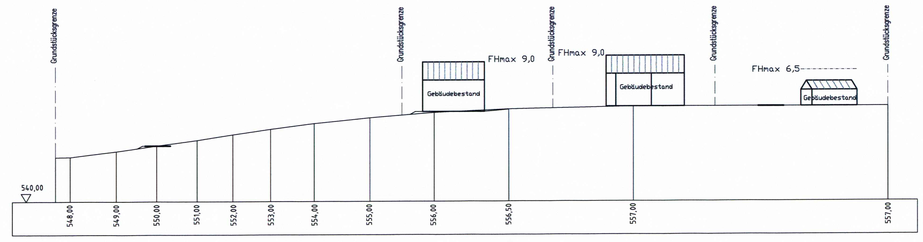
vorh. Bunkeranlage (H) — B

Bebauungsvorschlag (H)

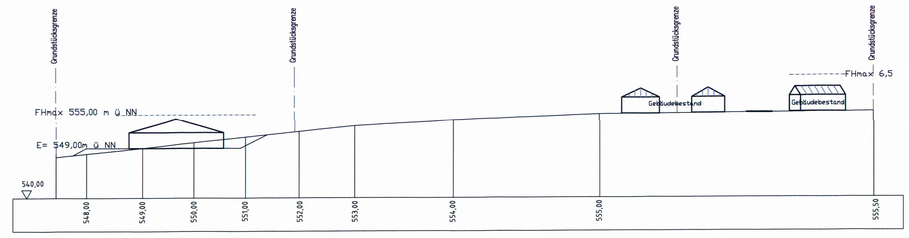
Bereichskennzeichnung (s. textl. Festsetzungen) — (A)

Bestandsangaben

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



Systemschnitt A - A, M. 1:500



Systemschnitt B - B, M. 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1)1 - 26 BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Sondergebiet" (SO) „Fremdenverkehr / Erholung" entsprechend § 10(2) BauNVO festgesetzt.
   Eigentumsanteile an dem gesamten fremdenverkehrlich zu nutzenden Bereich des Sondergebietes dienen ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenverkehr zur Erholung. Hiervon ausgenommen sind die Betreiberwohnungen im Bereich SO1, SO2, SO2A und SO3. Eine Umwandlung von Eigentumsanteilen in eigengenutzte Zweitwohnungen oder andere zweckfremde Nutzungen ist generell unzulässig.

1.1 Es sind folgende Nutzungen zulässig:
   - SO1 Ferienhäuser mit max. 1 Vollgeschoß und bis zu je 100 m² Grundfläche. Der Mindestabstand zwischen zwei Häusern beträgt jeweils 6,0 m. Die Firsthöhe beträgt maximal 6,50 m. In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, zulässig.
     Die Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern.
   - SO2 Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen für Pensionen, Verwaltung, Gastronomie, Aufenthaltsräume und einer Betreiberwohnung. Die Firsthöhe beträgt maximal 9,0 m.
   - SO2A Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen für Pensionen, Verwaltung, Aufenthaltsräume und einer Betreiberwohnung. Die Firsthöhe beträgt maximal 9,0 m.
   - SO3 Gebäude mit max. 1 Vollgeschoß (Scheune, Stallungen sowie zugehöriger Nebengebäude) für Pferdehaltung / Pferdezucht und einer Betreiberwohnung. Die max. zulässige Firsthöhe wird auf 555,0 m ü.NN festgesetzt.
   - SO4 Fläche für Pferdekoppel ohne bauliche Anlagen. Der vorhandene Wald ist zu erhalten.

   Für die Bereiche SO1, SO2 und SO2a wird als Bezugsebene die natürliche Geländeoberkante bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte festgesetzt.
2. Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung" handelt es sich um private Erschließungsmaßnahmen und Wirtschaftswege.

B) Gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Dachform
   Im Bereich SO1, SO2, SO2A und SO3 sind ausschließlich Satteldächer von 30° bis 45° Dachneigung zulässig. Dachaufbauten (Dachgauben) sind im Bereich Ziff. SO1 unzulässig.
2. Die Dachflächen sind mit dunkelgrauem oder schieferblauem, nicht blendendem Material (RAL 7010 – 7026) einzudecken.
3. Als Fassadenmaterial sind zulässig:
   geputzte Wandflächen und Sichtmauerwerk in Massivbauweise oder vorgefertigten Elementen, Holzverkleidungen, Holzmassivbauweise sowie nicht glänzende Verkleidungen. Ungegliederte Wandflächen von mehr als 50 m² Einzelfläche sind zu begrünen.
4. Werbeanlagen
   Die Werbung hat sich auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht statthaft. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist ausschließlich indirekt oder durch Anstrahlen zulässig. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind ausschließlich im Einfahrtsbereich des Sondergebietes zulässig.
   Fahnenwerbung und Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

C) Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25a BauGB

1. Zur Befestigung von Oberflächen sind im Sondergebiet sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (Schotter, weitfugiges Pflaster o.ä.) zu verwenden. Auf § 10 LBauO wird verwiesen.
2. Das anfallende Niederschlagswasser von den Häusern ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, für die Straßen sind angrenzend Rückhaltungen zu bauen. Dazu sollen Rasenflächen, Pflanzflächen u.ä. als flache Erdmulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird. (Fassungsvermögen mind. 50 l pro m² versiegelter Fläche)). Der Notüberlauf erfolgt in die angrenzenden land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Wo dies nicht unmittelbar möglich ist, ist ein Grabensystem zu bauen und gemeinschaftlich zu betreiben, in dem das Wasser bis an die Grenze des Sondergebietes geführt wird.
   Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist unzulässig.
3. Die Einzelgrundstücke im Ferienhausgebiet dürfen nicht eingezäunt werden. Zulässig sind Hecken bis 1,5 m Höhe aus heimischen Gehölzen (s. Pflanzliste).
4. Die privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern.
5. Die im Plan gekennzeichneten Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit mindestens 2 Reihen von Laubsträuchern gem. Festsetzung C 7. flächig zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Pflanzen beträgt max. 1,50 m. In diese Pflanzung sind im Abstand von max. 20 m großkronige Laubbäume zu pflanzen.
6. Entstehende Böschungen sind flächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Deren Endwuchshöhe im Bereich SO3 darf im Endzustand die Böschungsoberkante um max. 1 m überschreiten.
7. Für Bepflanzungen sind standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden. Geeignet sind z.B.:
   Bäume:
   Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Rotbuche (Fagus sylvatica), Winterlinde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur)
   Sträucher:
   Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wildrosen (Rosa canina, R. rubiginosa u.a.), Salweide (Salix caprea)
   Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der jeweiligen Ausbaumaßnahmen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

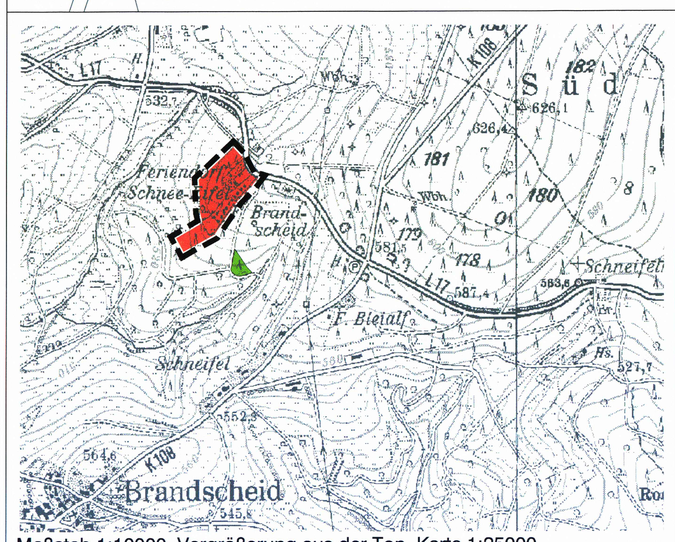
D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB

1. Den Baumaßnahmen im Bereich SO1 (Flurstücke Nr.: 10, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/6 und 12/7) ist eine Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 46 in Flur 52 zugeordnet. Die Umsetzung erfolgt spätestens im 1. Jahr nach Baubeginn.
2. Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken (Pflanzungen, Rückhaltungen) sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginn für die Gebäude durchzuführen.

Hinweise

1. Innerhalb des Plangebietes ist mit unterschiedlichem Baugrund zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten kann durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 4020 festgelegt werden.
2. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Auf Meisert" wird der Bebauungsplan „Auf dem Eisert" aufgehoben.

Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!



Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
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).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1973).
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).
7. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch §§ 40 und 43 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 29 / 36).
8. Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch §§ 121 und 128 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 29 / 35).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 30).

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Bitburg, den 18.06.04
Vermessungs- und Katasteramt
i. A. Michael Hemmer

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

_____, den_____
Vermessungs- und Katasteramt

Der Gemeinderat hat am 27.05.2003 gem. §2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 27.05.2003 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 Brandscheid — Verbandsgemeinde Prüm
Brandscheid, den 18.06.04
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.08.2003 bis 08.09.2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.07.2003 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gemeinde Brandscheid — Verbandsgemeinde Prüm
Brandscheid, den 18.06.04
Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Brandscheid hat am 24.05.2004 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Gemeinde Brandscheid — Verbandsgemeinde Prüm
Brandscheid, den 18.06.04
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am _____ bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord/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 Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Gemeinde Brandscheid — Verbandsgemeinde Prüm
Brandscheid, den 18.10.04
Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Gemeinde Brandscheid — Verbandsgemeinde Prüm
Brandscheid, den 18.10.04
Ortsbürgermeister

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung vom 29.09.04 ~~die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom _____ bis _____~~ ist am 28.10.2004 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden 08.00 Uhr Verbandsgemeindeverwaltung Prüm von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Gemeinde Brandscheid — Verbandsgemeinde Prüm
Brandscheid, den 15.10.04
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 10 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2004, Az.:14-0309567

genehmigt.

54634 Bitburg, den 29.09.2004
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrage:
(Gerhard Annen)

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

Verfasser:

BÜROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER SRL — ARCHITEKT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

BIELEFELD • GILLICH • HECKEL
LandschaftsArchitekten BDLA
54290 Trier Kaiserstraße 15 Tel. 0651/14546-0

16/06/2003 geändert lt. Gemeinderatsbeschluß vom 30.08.2001 (TÖB) geändert lt. Gemeinderatsbeschluß vom 17.12.2003 geändert lt. Gemeinderatsbeschluß vom 24.05.2004

Gemarkung Brandscheid

Auszug aus der Flurkarte, Stand: Mai 2002, Vermessungs- und Katasteramt Prüm

Brandscheid "Auf Meisert"