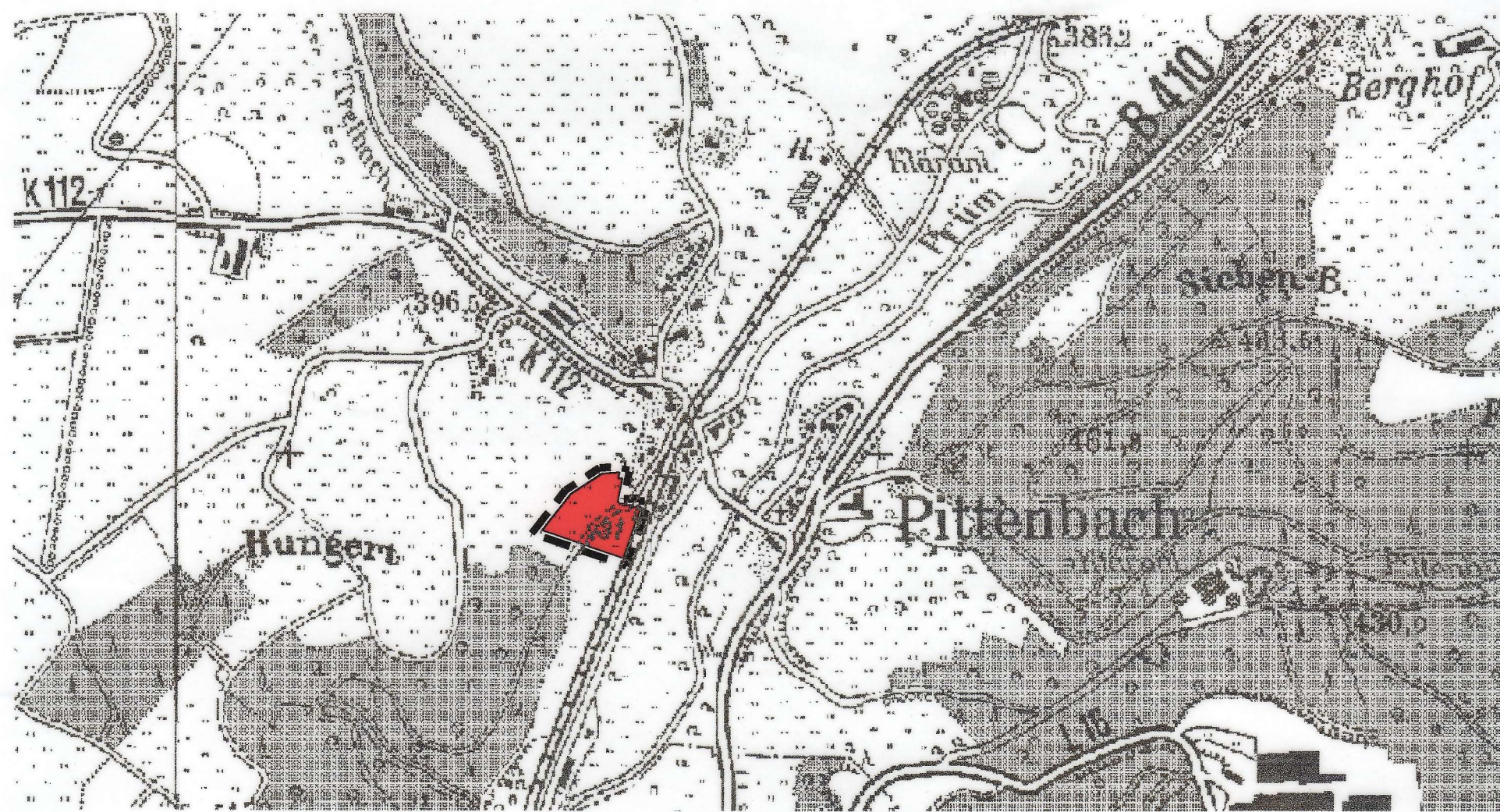


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE PITTENBACH

Teilgebiet "Vor der Held", 1. Änderung



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

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE gem. PlanV 90

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

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B.

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.

maximale Firsthöhe

maximale Traufhöhe

Füllschema der Nutzungsabkürzung

Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise

Baugrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)

Wirtschaftsweg

Grünflächen

Private Grünfläche

Pflanzgebote

Anpflanzen Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze der bestehenden Siedlung (H)

Leitungsgerecht zugunsten der Ortsgemeinde

Leitungsgerecht zugunsten der Energiewerks

Bestandsangaben

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Es sind ausschließlich Nutzungen nach § 4(2)1 und 3 sowie § 4(3)1 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nutzungen gem. § 4(2)2 sowie Ausnahmen nach § 4(3)2-5 BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsabkürzungen im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO unzulässig.
- Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
- Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

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

- Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 5(2) LBauO für den Hauptbaukörper zulässig:
 - geneigte Dächer von 25° - 45° Dachneigung in den Materialien Schiefer, Kunstschiefer, Tondachziegel (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031), naturroter Dachziegel sowie als vorbereitete Zinkblechdeckung
 - Dächer unter 25° Dachneigung ausschließlich als begrünte Flachdächer (Grasdach). Glasierete Eindeckungsmaterialien (Edelengoben) sind ausgeschlossen, ausgenommen Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen
- Die zulässige Erdgeschoßhöhe wird wie folgt festgelegt:
Die Höhe des Fertigbodens des Erdgeschosses (OKFFB), gemessen in Gebäudemitte, darf max. 1,0 m über Ugelände liegen.
- Für die zulässige Trauf- und Firsthöhe gelten die im Schemaschnitt dargestellten Höhen als Maximalwerte (vgl. Schemaschnitt).
- Abgrabungen oder Aufschüttungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:1,5 und 1:3 als beplante Böschungen auszuführen. Eine Kombination mit Stützmauern aus Naturstein bzw. mit Natursteinverbund, Pflanzenelementen aus Beton oder Drahtschotterkörben ist zulässig.
- Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17(2) LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen und Nebenanlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m.
Darüber hinaus sind die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, zur Herstellung der im Plan dargestellten Straßenböschungen erforderlichen Grundstücksanteile sowie beiderseits ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB

- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a. Wirtschaftswege dürfen maximal mit wassergebundener Decke befestigt werden.
- Anfallendes Niederschlagswasser von den oberhalb der Straße gelegenen Grundstücken ist in flachen, max. 30 cm tiefen bewachsenen Erdmulden auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten. Der Notüberlauf erfolgt in die bereitgestellten öffentlichen Anlagen.
Auf den Baugrundstücken unterhalb der Erschließungsstraße erfolgt die Rückhaltung auf dem Grundstück selbst in Erdmulden oder Gartenteichen. Bei Teichen wird nur der Freibord über dem Dauerstau angerechnet.
Es ist generell ein Fassungsvermögen von mind. 50 l pro m² bebauter und versiegelter Fläche nachzuweisen. Begrünte Dächer werden bei einer Schichtdicke von unter 10 cm zu 30%, bei mehr als 10 cm zu 50% auf das nachzuweisende Retentionsvolumen angerechnet.
Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
- Die privaten Grünflächen sind als Wiese anzulegen und ohne Düngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu pflegen.
- Im Bereich der privaten Grünflächen sowie für die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote sind ausschließlich einheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B.
Bäume: Traubeneiche (Quercus petraea), Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume (lokale Sorten), Nussbaum (Juglans regia),
Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Wildrosen (Rosa canina u.a.), Hartriegel (Cornus sanguinea), Gelbstauch (Lonicera xylosteum), Holunder (Sambucus nigra und racemosa), Schneeball (Viburnum opulus), Stechpalme (Ilex aquifolium).
- Für Grundstückseinfriedungen sind Holz-Lattenzäune und sommergrüne Schnitthecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,20 m sowie freiwachsende Hecken aus Laubholzarten zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

- Die dargestellten privaten Grünflächen mit ihren Pflanzgeboten sind den Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück sowie anteilig der Erschließungsstraße zugeordnet. Bei Grundstücksteilungen ist sicherzustellen, dass die Zuordnung der dargestellten Pflanzgebote zu den bebauenden Flächen erhalten bleibt und deren Bepflanzung durch den Verursacher des Eingriffes erfolgt.
- Die Anpflanzungen auf den einzelnen Flurstücken sind innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

Hinweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleifen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen. Das DSchPIG § 17 ist bei Erdarbeiten zu beachten.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse:
a) Leitungsrecht (LR OC) zugunsten der Ortsgemeinde
Befugnis der jeweiligen Oberflächennutzungs- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden, nicht versickerbaren Niederschlagswassers bzw. Abwässers.
b) Leitungsrecht (LTR EV) zugunsten der Energiewerks
Befugnis der Energiewerks zur Verwendung der Kabeltrasse für die Einspeisung von Strom aus Windkraft sowie der betriebstechn. erforderlichen Maßnahmen zur Instandhaltung.
Der Bereich der Leitungsrechte ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten und von baulichen Anlagen sowie Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten.
5. Im Planbereich befinden sich 0,4kV-Netzanlagen der RWE Deutschland
6. Wegen fehlender Wendenmöglichkeiten in der Straße „Zur Held“, die in einem Wirtschaftsweg endet, kann die Entsorgung der beiden unteren Grundstücke nicht direkt vor der Haustür erfolgen. Die Müllgefäße müssen zu einem Sammelplatz im Bereich des nördlichsten Grundstückes gebracht werden, an der das Fahrzeug zum Wenden in den Wirtschaftsweg zurückstoßen kann
7. Die Ergänzungssatzung „Pittenbach“ wird überplant und tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

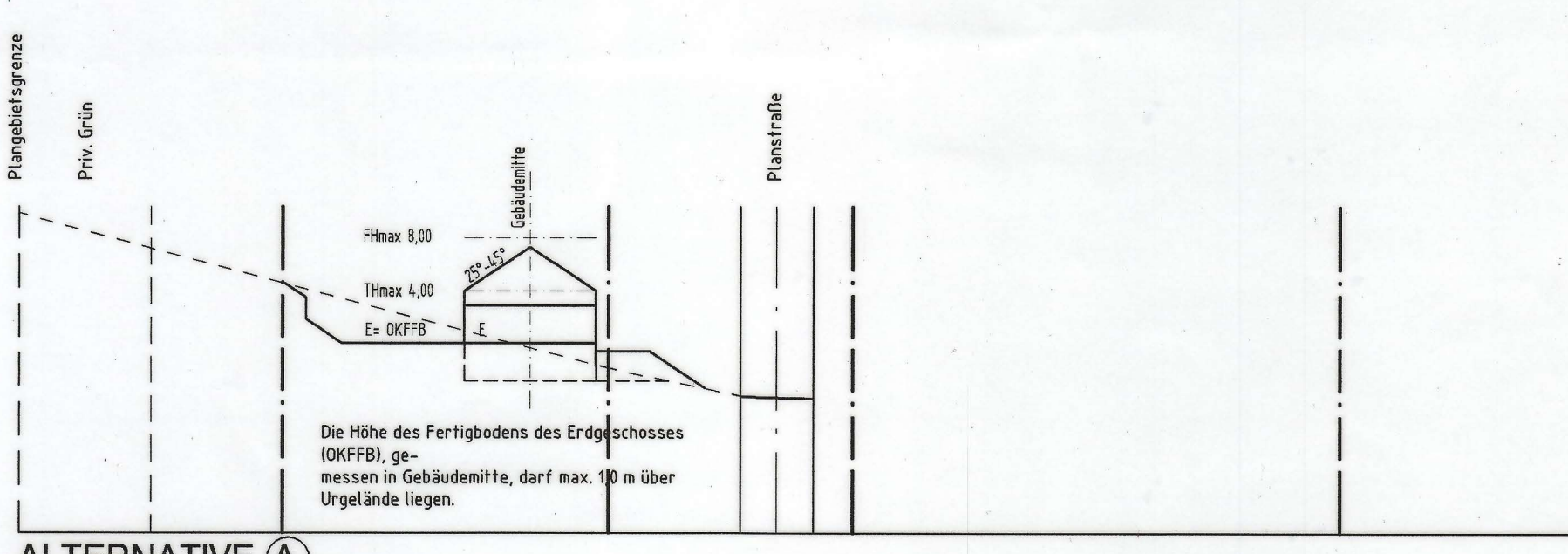
Verfasser:

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

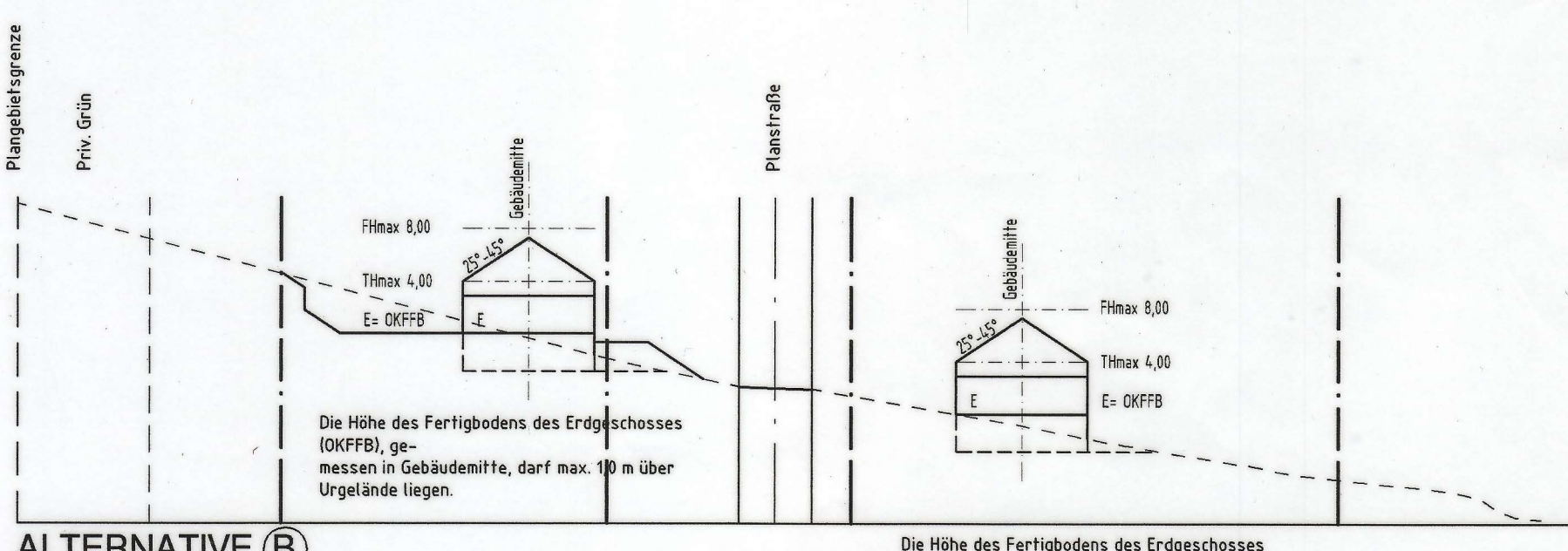
BIELEFELD • GILICH • HECKEL
LandschaftsArchitekten BDL
54290 Trier Kaiserstraße 15 • Tel. 0651/4546-0

Stand: September 2011

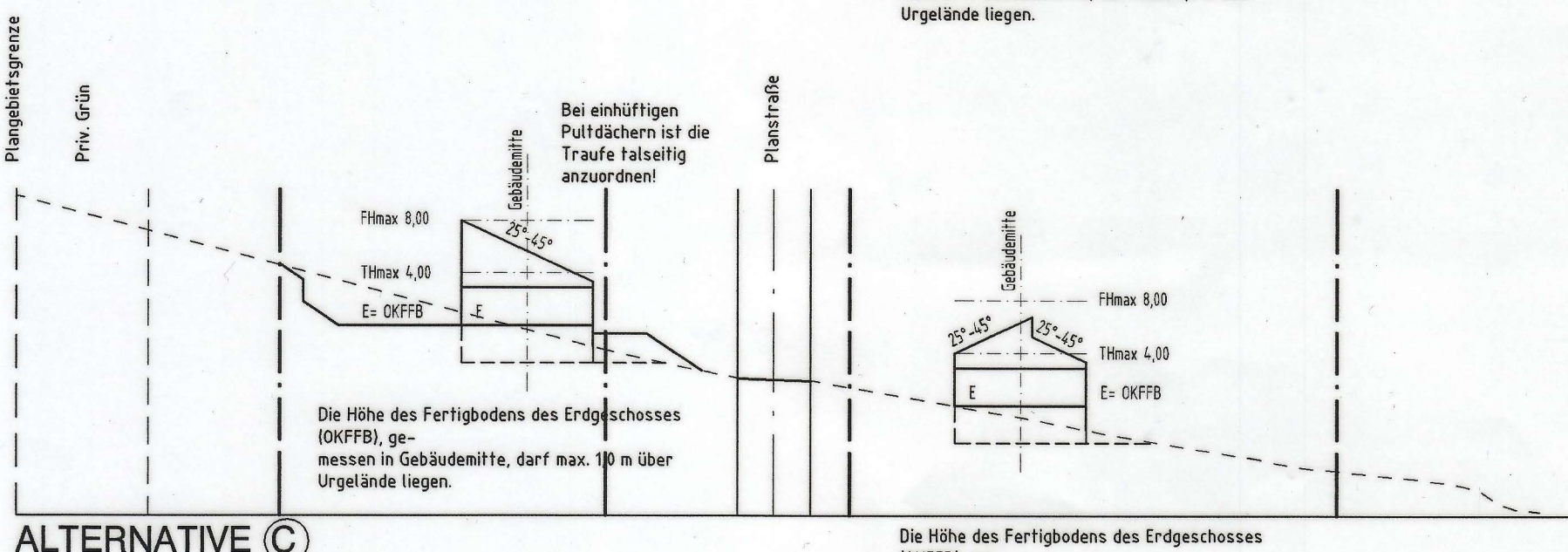
Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!



ALTERNATIVE A



ALTERNATIVE B



ALTERNATIVE C

Schemaschnitt Gebäudehöhen, M. 1:500

Maßstab 1:1000

Bauleitplanung - Rechtsgrundlagen - 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466) 3. Planzeichenverordnung (PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) 4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.03.2011, (GVBl. S. 47) 5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I Seite 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) 6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.03.2011 (BGBl. I, Seite 282) 7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542) 8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 397), geändert am 22.09.2010 (GVBl. S. 106) 9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. Seite 47) 10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I Seite 1163) 11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978, GVBl. 1978, S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301) 12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319) 13. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280) 14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.07.2007 (BGBl. I, Seite 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, Seite 2585)	Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Prüm, den 30.04.2012 Vermessungs- und Katasteramt Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlage/Grenzabänderung werden gegen die Offenlegung gem. § 9(4) BauGB erhoben. Prüm, den _____ Vermessungs- und Katasteramt	Der Ortsgemeinderat Pittenbach hat am 28.04.2011 gem § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 28.04.2011 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. Pittenbach, den 08.02.2012 Ortsbürgermeister	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.06.2011 bis 07.07.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.05.2011 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgegeben, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Pittenbach, den 08.02.2012 Ortsbürgermeister	Der Ortsgemeinderat Pittenbach hat am 28.08.2011 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung Pittenbach, den 08.02.2012 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.		Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.	Der Bebauungsplan ist am 08.02.2012 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm von jedermann eingesehen werden kann.	Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
Pittenbach, den 08.02.2012 Ortsbürgermeister		Pittenbach, den 08.02.2012 Ortsbürgermeister	Pittenbach, den 08.02.2012 Ortsbürgermeister	Pittenbach, den 22.02.2012 Ortsbürgermeister

Gemarkung Pittenbach

Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit dem Stand vom September 2004

PITTENBACH "Vor der Held", 1. Änderung