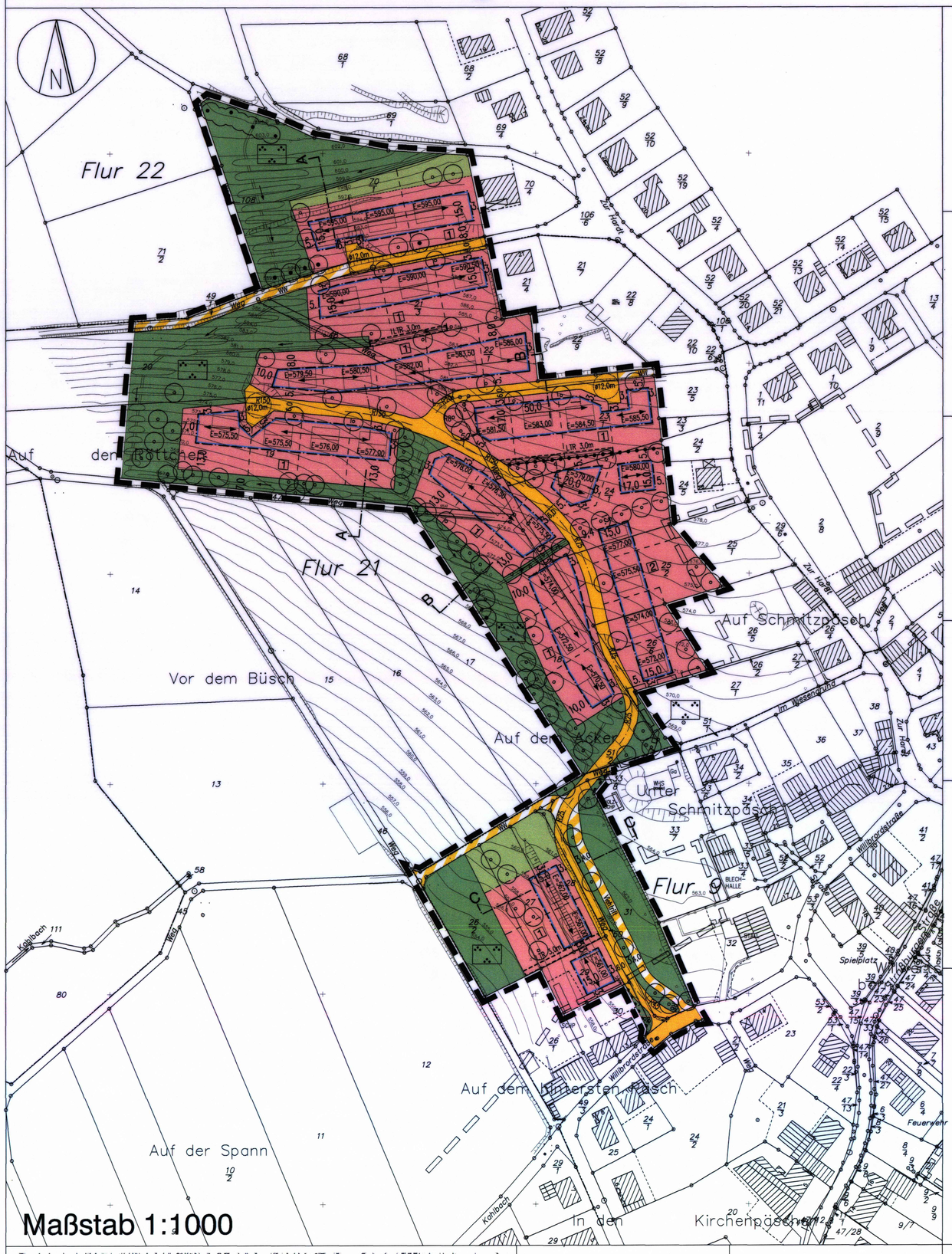
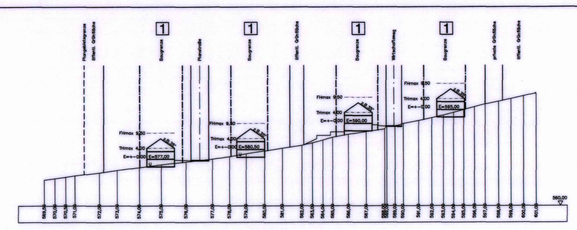
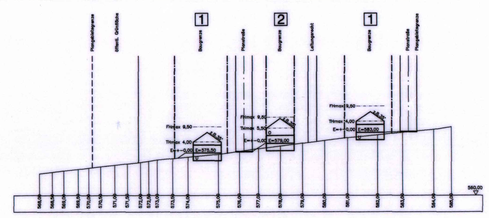
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WEINSHEIM
Teilgebiet "Auf Schmitzpäsch"

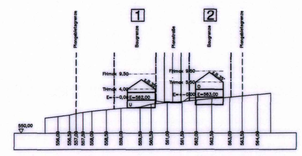




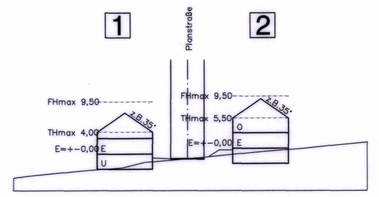
Schemaschnitt A - A, M. 1:1000



Schemaschnitt B - B, M. 1:1000



Schemaschnitt C - C, M. 1:1000



Schemaschnitt Gebäudehöhen, M. 1:500

NUTZUNGSSCHABLONEN

1		2	
WA	2 Wo FHmax 9,50 THmax 4,00	WA	2 Wo FHmax 9,50 THmax 5,50
II	E	II	E
0,3	0,6	0,3	0,6

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

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

Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet — WA
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. — 2 Wo

Maß der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. — II
- maximale Firsthöhe — FH max
- maximale Traufhöhe — TH max
- Füllschema der Nutzungsschablone — ART DER BAULICHEN NUTZUNG / MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: BAUWEISE, GRUNDFLÄCHENZAHL, GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- Bereichsbezeichnung, z.B. — 1 2

Bauweise, Baugrenzen
- nur Einzelhäuser zulässig — E
- Baugrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- keine Ein- und Ausfahrt und keine Zugänge
- Wirtschaftsweg — WW
- Viehtrift — Viehtrift

Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

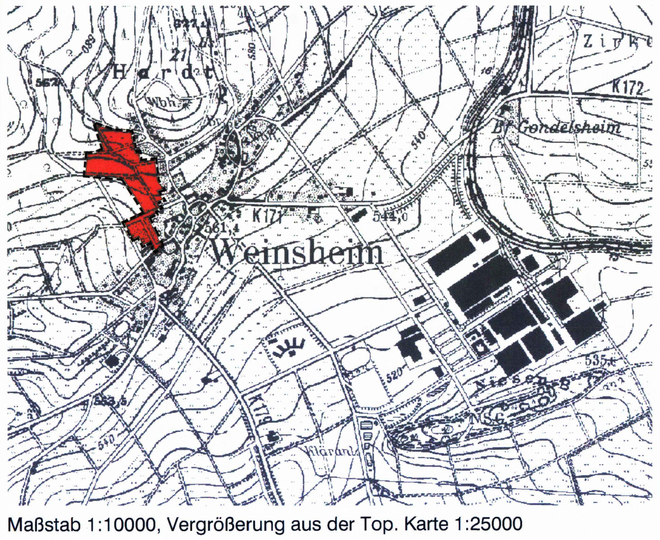
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (H)
- Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser (H)
- Entwässerungsgraben (H)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen Einzelbaum
- Erhalten Einzelbaum
- Erhalten Gehölz

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze der bestehenden Abgrenzungs- und Abrundungssatzung (H)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorhandene Geländehöhe über NN (H) — 568,0
- Hauptfirstrichtung
- Böschung (H)
- Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen) — E=570,50
- Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke — LTR
- Bebauungsvorschlag (H)

Bestandsangaben

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



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

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG Bau vom 24.06.2004.
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 ff.), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155).
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 21.08.2002 (BGBl. I S. 3322).
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 06.02.1979 (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 Artikel 47 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155).

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

Bitburg, den 12.04.05
Vermessungs- und Katasteramt

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 Ortsgemeinderat Weinsheim hat am 17.07.2003 gem § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 17.07.2003 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.

Weinsheim, den 21.04.2005
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 05.11.2003 bis 05.12.2003 und vom 22.09.2004 bis 06.10.2004 (2.Offenlage) und vom 04.01.2005 bis 18.01.2005 (3.Offenlage) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.10.2003, am 09.09.2004 (2.Offenlage) und am 25.12.2004 (3.Offenlage) mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Weinsheim, den 21.04.2005
Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat Weinsheim hat am 31.01.2005 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

BESCHLOSSEN

Weinsheim, den 21.04.2005
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord/Kreisverwaltung

Az.: _____

GENEHMIGT

_____, 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.

Weinsheim, den 29.06.2005
Ortsbürgermeister

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

Weinsheim, den 29.06.2005
Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes ~~Die Genehmigungserteilung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm~~ vom 31.01.2005 ist am 18.07.2005 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

RECHTSVERBINDLICH

Weinsheim, den 11.07.2005
Ortsbürgermeister

Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes **„allgemeines Wohngebiet“ (WA)** festgesetzt. Es sind nach § 4(2)1 und 3 BauNVO ausschließlich zulässig:
   - Wohngebäude
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1 Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind als Ausnahme gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig.

1.2 Nutzungen gem. § 4(2)2 sowie Ausnahmen nach § 4(3)2 - 5 BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)

2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO unzulässig.

2.2 Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.

2.3 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2.4 Soweit in den zeichn. Darstellungen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude gem. § 9(1)2 BauGB hierzu parallel auszurichten. In den übrigen Bereichen ist die Gebäudestellung frei wählbar. Ausnahmen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind gem. § 31(1) BauGB zulässig, soweit dies aus energetischen Gründen erforderlich wird.

2.5 Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO:
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt.
Die Firsthöhe und Traufhöhe werden jeweils gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Die festgesetzte Firsthöhe gilt gleichzeitig als obere Begrenzung bei Errichtung von Pultdächern. Bei versetzten Ebenen ist die jeweilige Bezugsebene des Erdgeschosses maßgeblich.

3. Je Wohneinheit sind gem. § 9(1)4 BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

4. Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Bei versetzten Ebenen gilt der höchste Punkt des Erdgeschosses.

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

1. Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 9(4) BauGB i.V. m. § 5(2) LBauO für den Hauptbaukörper ausschl. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf ein Versatzmaß von 2,0 m nicht überschritten werden. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.

1.1 Dachüberstand des Ortganges max. 30 cm, der Traufe max. 40 cm.

2. Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBauO nur auf der talabgewandten Gebäudeseite zulässig.
Die Einzelbreite darf max. 3,0 m und die Addition der Gaubenbreiten max. 1/3 der Firstlänge betragen.
Im Wege der Ausnahme gem. § 31(1) BauGB kann bei Errichtung von Fledermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach die Breite der Einzelgaube bis max. 8,0 m zugelassen werden.

3. Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), unglasierten Pfannen sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.

4. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen. Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.

5. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17(2) LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen 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 Grundstückseigner.

6. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 zulässig und ab einer Höhe von 1,50 m durch ca. 0,50 – 1,00 m breite Bermen zu unterbrechen. Zur Überwindung größerer Höhen sind gem. § 88(6) LBauO Stützmauern ab einer Höhe von 1,50 m mit mind. 1,00 m breiten Zwischenräumen zu staffeln. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

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

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteln, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.

2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Rückhaltung auf öffentlichen Flächen zugeführt. Es wird ein Rückhaltevolumen von ca. 50 l pro m² versiegelter Fläche, ausgehend von der zulässigen Grundflächenzahl 0,3 angelegt. Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden.

3. Die öffentlichen Grünflächen (Park) dienen neben der Erholung und dem Kinderspiel auch der Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten flachen Erdmulden. Die Tiefe dieser Mulden ist so zu wählen, daß auf eine Einfriedung mit Zaun oder Heckenpflanzung verzichtet werden kann. Die Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und ohne den Einsatz von Düngern und Pestiziden extensiv zu unterhalten.

4. Die gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor Beginn von Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

5. Für Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen und für die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden. Geeignet sind z.B.:
Bäume:
Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), u.a.
Sträucher:
Hasel (Corylus avellana), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Wildrosen (Rosa canina, R. rubiginosa u.a.), Weissdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) u.a.

6. 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

1. Die Herstellung naturschutzrechtlicher Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB auf der Grundlage der Bodenversiegelung zugeordnet:
   - zu 70 % allen neu bebaubaren Grundstücken,
   - zu 30 % den Straßen.

2. Festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

3. Naturschutzrechtliche Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach Vorstufenausbau der Erschließungsstraße durchzuführen.

E) Sonstige Festsetzungen

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse: Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Hinweise

1. 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.

2. Ein Anschluß von Grunddränagen an das Niederschlagswasser-Ableitungssystem ist bei einem Teil der Grundstücke nicht möglich. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß gegen drückendes Wasser zu schützen und / oder ggf. Dränagewasser in die Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zu pumpen. Der Anschluß von Dränagen an den Schmutz- oder Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

3. Die sich bei der Herstellung der Erschließungsstraßen ergebenden Böschungen und Abgrabungen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden und in die Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren.

4. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen

5. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

6. 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 DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.

7. Im südlichen Bereich wird ein Teilbereich der bestehenden Abgrenzungs- und Abrundungssatzung in der Fassung der ersten Änderung, welche am 25.11.2000 bekanntgemacht wurde, mit überplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bestehende Abgrenzungs- und Abrundungssatzung insoweit geändert, wie sie durch diesen Bebauungsplan ebenfalls überplant wird.

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

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

28/08/2003 geändert laut Gemeinderats-beschluß v. 16.12.2003 / 24.06.2004 / 31.01.2005

Gemarkung Weinsheim

Auszug aus der Flurkarte, Stand: Juli 2003, Vermessungs- und Katasteramt Prüm

WEINSHEIM "Auf Schmitzpäsch"